

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de julio del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° 599-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el Sr. **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, sobre la **VENTA DIRECTA** de un predio de 599,06 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calle Tristán Echenique 2629, a la altura de la cuadra 4 y 5 de la av. Nicolás Ayllón, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 15433329 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 191680 (en adelante "el predio"); y,

### **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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-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 presentado el 29 de abril del 2022 (S.I. N° 11699-2022), el Sr. **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS** (en adelante "el Administrado") solicita la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", indicando también en su solicitud la causal 2) del referido artículo; sin embargo, adjunta documentación con la cual pretende acreditar formalmente su posesión en "el predio". Para tal efecto adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: a) copia de la Resolución N° 052-2016-MLV-GDU emitida por la Municipalidad Distrital de la Victoria el 3 de mayo de 2016 (fojas 3); b) memoria descriptiva (fojas 4); c) plano de ubicación y localización (fojas 7); d) plano perimétrico (fojas 8); e) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 9); f) impuesto predial y arbitrios municipales del año 2022, 2021, 2019 (fojas 12 al 18); g) recibo de luz emitido por Luz de Sur (fojas 19); h) recibo de agua emitido por SEDAPAL de enero de 2010 (fojas 20); i) constancia de no adeudo N° 00972-2022-SGROCRYEC-GSAT/MLV emitida por la Municipalidad de la Victoria el 29 de abril del 2022 (fojas 21); j) constancia de contribuyente N° 00075-2022-SGROCRYEC-GSAT/MVL emitida por la Municipalidad de la Victoria el 20 de abril del 2022 (fojas 22); k) constancia de posesión N° 076-2016-SGOPCYCUGDU/MDLV emitida por la Municipalidad de la Victoria el 29 de noviembre del 2016 (fojas 23); l) copia de la Resolución N° 278-

2016-MLV-GDU emitido por la Municipalidad de la Victoria el 29 de noviembre del 2016 (fojas 24); m) constancia de vivencia emitida por la Junta vecinal Zona 14 San Cosme (fojas 26); n) constancia de contribuyente N° 125-2015-SGRYOC-GSAT-MDLV (fojas 27); ñ) acta de constatación emitida por la Gobernación de La Victoria (fojas 28); o) certificado domiciliario emitido por la Municipalidad de la Victoria (fojas 29); y, p) copia de documento nacional de identidad (30).

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.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

### ***Respecto a la calificación Formal***

9. Que, se efectuó el diagnóstico técnico de la documentación técnica remitida, el cual fue registrado en el Informe Preliminar N° 743-2022/SBNDGPE-SDDI del 20 de junio de 2022 (fojas 31 al 36), se advirtió respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en el datum WGS 84, consignadas en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 601.40 m<sup>2</sup>, lo cual es concordante con lo solicitado. Al respecto, efectuado el contraste con el plano de ubicación y localización presentado y el emplazamiento de la poligonal en la realidad física con apoyo de una imagen satelital, se advierte desplazamiento de la poligonal en aproximadamente 20 metros hacia el oeste y 1.50 m hacia el norte, debido a deficiencias de la coordenada de georreferenciación consignadas en el plano perimétrico presentado, en ese sentido con la finalidad de realizar la evaluación técnica, se ha efectuado la rectificación del desplazamiento con apoyo del catastro físico y la

- imagen satelital, precisando por ello, que la ubicación es de carácter referencial.
- ii) Forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11158451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 25695;
  - iii) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth, herramienta de apoyo de carácter referencial, hasta donde la resolución de la imagen lo permite, se puede apreciar que “el predio” es un terreno ubicado en zona urbana, frente a la Av. Tristan y a 20 metros de la Av. Nicolas Ayllón. Al respecto, en el período del 07-03-2010 al 03-11-2021 se observa que “el predio” se encuentra delimitado por muros de ladrillo, al interior se observa áreas techadas u área libre, de la imagen de abril 2015 del Street View se tiene que, aparentemente algunas son construcciones provisionales cubierta con toldos, asimismo, aparentemente viene siendo utilizado como un depósito-vivienda;
  - iv) Según la revisión realizada al Plano de Zonificación del Distrito de la Victoria, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1082-MML de fecha 11/10/2007, se verifica que “el predio” recae totalmente en la Zona Comercio Zonal – CZ.

**10.** Que, mediante escrito presentado el 27 de junio de 2022 (S.I. N° 16800-2022), “el Administrado”, requiere endosar a su expediente los siguientes documentos: i) Constancia de Contribuyente N° 125-2015-SGRYOC-GSAT-MDLV del 14 de agosto de 2015; ii) Acta de constatación emitida por el Gobernador del distrito de la Victoria el 08 de diciembre de 2015; iii) Recibo de energía eléctrica de mayo de 2022; iv) Impuesto predial de 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022; y, v) Solicitud de ingreso N° 11699-2022. Asimismo, “el Administrado” indica que requiere la venta directa por la causal 2) de “el Reglamento”, sin embargo, como presenta documentos para acreditar la posesión de “el predio” y además, en el primer escrito descrito en el segundo considerando en la presente resolución, señala la causal 3) de “el Reglamento”, se colige que requiere la venta directa por causal de posesión, la cual es invocada en la primera solicitud.

**11.** Que, en virtud de lo antes expuesto, a fin de continuar con la calificación formal de la venta directa, esta Subdirección mediante Oficio N° 2571-2022/SBN-DGPE-SDDI de 25 de julio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 86), informó a “el Administrado”, entre otros, lo siguiente:

- Se informo que el requerimiento está regulado por los artículos 221° y 222° de “el Reglamento”, en los cuales se señala el procedimiento de aprobación y las causales para la venta directa, en tanto que el artículo 223° del referido Reglamento se indica los requisitos que debe cumplir toda solicitud para acceder a la venta directa.
- Se realizó la evaluación de los documentos con los cuales pretende sustentar la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; advirtiendo que la copia de recibo de agua emitido por SEDAPAL el 31 de enero de 2010, acreditaría formalmente la antigüedad y posesión de “el predio”.
- Se requirió presentar la 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”. En ese sentido, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

**12.** Que, “el Oficio” fue devuelto el 03 de agosto de 2022, según el acta de constancia de la primera visita señalando que no se ubicó el número de domicilio señalado por “el Administrado” en su solicitud de venta directa descrita en el segundo considerando de la presente resolución. Sin embargo “el Administrado” indica que tomó conocimiento de “el Oficio” mediante en el portal de la SBN ([www.tramitetransparente.sbn.gob.pe](http://www.tramitetransparente.sbn.gob.pe)), el 26 de julio de 2022 conforme señala en su escrito presentado el 10 de agosto de 2022 (S.I. N° 20989-2022), razón por la cual, la notificación de “el Oficio” surtirá efectos a partir del 26 de julio del 2022, fecha en la que presentó la solicitud de ingreso antes descrita, en aplicación del numeral 27.1 del artículo 27° del TUO de la Ley 27444<sup>1</sup>. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 12 de agosto de 2022.

<sup>1</sup> Artículo 27° Saneamiento de notificaciones defectuosa.

27.1 La notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido, si no hay prueba en contrario.

13. Que, mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2022 (S.I. N° 20989-2022), es decir dentro del plazo, “el Administrado” adjunta: a) declaración jurada legalizada por notario (fojas 91); b) copia de documento nacional de identidad (fojas 92); c) recibo de caja N° 0340609 de 30 de noviembre de 2010 (fojas 93); d) copias de documentos nacional de identidad (fojas 94 al 96) y con el documento de la referencia d) presentado el 12 de agosto de 2022, “el administrado” adjunta: i) declaración jurada. (fojas 97).

14. Que, mediante escrito presentado el 12 de agosto de 2022 (SI. 21284-2024), “el Administrado” dentro del plazo otorgado, adjunta la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.

15. Que, en consecuencia, mediante Informe Brigada N° 00765-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de setiembre del 2022 (fojas 95 al 97), se concluyó, entre otros, lo siguiente: i) “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; ii) “el Administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados los documentos detallados en el artículo 100° y el inciso 3) del artículo 223° de “el Reglamento”; y, iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva.

16. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 03533-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2022 (fojas 104), se informó a “el Administrado” que ha cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral 1 del artículo 223° de “el Reglamento”, por lo que corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

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

17. Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta Subdirección el día 05 de setiembre del 2022, recogido en la Ficha Técnica N° 0108-2022/SBN-DGPESDDI (foja 98) y en virtud de lo señalado en el Informe Preliminar N° 01092-2022/SBNDGPE-SDDI de fecha 12 de setiembre del 2022 (fojas 100 al 103), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, que:

- i. De la inspección técnica realizada el 05 de setiembre de 2022, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de posesión de la causal 3) de venta directa presentada por “el Administrado” respecto de “el predio” ubicado en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, el mismo que forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11158451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 25695.
- ii. Procesada la información recogida en la inspección técnica y contrastada en gabinete, se ha rectificado la ubicación de la poligonal de “el predio” según realidad física y que ésta encierra un área de 604,73 m<sup>2</sup>, que discrepa en 3,33 m<sup>2</sup> respecto del área solicitada, cuya diferencia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- iii. Procesada la inspección técnica realizada el 05 de setiembre de 2022, se ha constatado lo siguiente respecto de “el predio”:
  - Se ubica en la Calle Tristán Echenique 2629, vía asfaltada, a la altura de la cuadra 4 y 5 de la Av. Nicolas Ayllón, el ingreso es por un portón metálico de color marrón complementándose con un cerco de ladrillos y cementos (por el frente), se encuentra totalmente cercado por edificaciones de propiedades colindantes y cerco en el frente que da a la vía de acceso que restringe el acceso de terceros; se encuentra en posesión de “el administrado” y destinado en su mayor parte para fines comerciales de cartonería: corte, acopio y venta de cartones, cuenta con servicios básicos: agua, luz, desagüe y conexión a gas, se verificó la numeración municipal de los registros en la caja de luz y gas.
  - El patrón de ocupación al interior de “el predio” constatado es el siguiente, i) destinado a vivienda en aproximadamente 58.47 m<sup>2</sup> (9.67%), edificación de un piso de material de ladrillos con columnas (sala, comedor y habitación), con techo de calamina, ii) Destinado para la cartonería en 373.05 m<sup>2</sup> (61.69%), corte, acopio y venta de cartón y montículo de material en desuso, iii) Área libre de distribución interna, y cochera del auto de “el administrado” 173,21 m<sup>2</sup> (28.64%).

18. Que, mediante el Informe de Brigada N° 01022-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre del 2022 (fojas 107 al 110), se realizó la calificación sustantiva favorable, mediante el cual se concluyó, lo siguiente: ) se ha constatado que “la administrada” ha cumplido con sustentar de manera conjunta con los requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento”; y, ii) se visualiza en el análisis costo beneficio (anexo) que la compraventa a efectuarse resulta comparativamente provechosa.

19. Que, mediante Memorándum N° 04221-222/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2022 (fojas 112), de solicito a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, la conformidad del procedimiento de venta directa en mérito a lo dispuesto por el artículo 193° del Reglamento de la Ley N° 29151 concordado con el numeral 6.8 de “la Directiva”.

20. Que, mediante Memorándum N° 00228-2023/SBN-DGPE del 26 de enero de 2023 (fojas 125), la DGPE traslada el Informe N° 052-2023/SBN-DGPE del 25 de enero de 2023, mediante el cual formula observaciones para subsanar.

21. Que, con Informe de Brigada N° 00072-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2023 (fojas 126 y 127), esta subdirección complementa 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 a 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 N° DIR-00002-2022/SBN”, “el Administrado” presenta lo siguiente: Copia de recibo de agua emitido por SEDAPAL el 31 de enero de 2010, dicho documento acredita formalmente la antigüedad de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de conformidad con el inciso b) del numeral 3 del artículo 223.2 de “el Reglamento”; y el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, además, mediante “el Informe Preliminar de calificación formal”, se concluyó que corresponden a “el predio”.

Asimismo, según las constancias de contribuyente N°00075-2022-SGROCRYECGSAT/MLV de 20 de abril de 2022 y N° 125-2015-SGROCRYEC-GSAT-MLV emitidas por la Municipalidad Distrital de la Victoria el 14 de agosto de 2015 señala que “el Administrado” es contribuyente de la Municipalidad Distrital de La Victoria desde 2002 y se encuentra registrado mediante declaración jurada desde el 17 de marzo de 2008, en los que se señala la dirección de “el predio”, lo cual refuerza lo indicado en párrafo anterior.

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

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

En la inspección realizada el 05 de septiembre de 2022, registrada en la Ficha Técnica N° 0108-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de septiembre de 2022 y conforme a lo expuesto en el Informe Preliminar N° 01092-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2022, se verificó, entre otros, que “el predio” está constituido por una edificación de un piso de material de ladrillos con columnas (sala, comedor y habitación), con techo de calamina, destinado a vivienda, abarca aproximadamente 58.47 m<sup>2</sup> que representa el 9.67% del área total. El área no techada ocupado por un depósito de cartonería y montículo de material en desuso, con espacios habilitados para el acopio, corte y venta de cartón, abarca un área aproximada de 373.05 m<sup>2</sup> que representa el 61.69% del área total. El espacio central abarca aproximadamente el 173.21 m<sup>2</sup> que representa el 28.64%.

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**

Como resultado de la inspección del 05 de septiembre de 2022 (Ficha Técnica N° 0108-2022/SBN-DGPE-SDDI) y lo expuesto en el Informe Preliminar N° 01092-2022/SBN-DGPESDDI del 12 de septiembre de 2022 (fojas 100), se verificó, entre otros, la existencia de ocupación por parte de “el administrado”, con fines habitacionales/vivenciales y comerciales (depósito de cartonería), se cuenta con infraestructura de material noble y prefabricado pero que de manera conjunta forman una (01) sola unidad inmobiliaria. De esta forma, al desarrollarse para fines habitacionales y comerciales de “el predio”, se cumple con el tercer requisito.

**d) Respetto 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, entendiéndose representado por esta Superintendencia, que para su disposición se procederá conforme a lo señalado en el numeral 3.15 del presente informe; 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.

***Respetto a la conformidad de la venta por el titular del pliego***

**22.** Que, mediante Memorándum N° 00444-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2023 (fojas 128), se solicitó la conformidad a la DGPE, con las subsanaciones advertidas. En atención a nuestro requerimiento, mediante Memorándum N° 00774-2023/SBN-DGPE la DGPE, nos informa que mediante Memorando N° 00049-2023/SBN del 16 de marzo de 2023 (fojas 136), 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”.

**23.** Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N° 01399-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2023, debidamente notificado bajo puerta el 28 de marzo del 2023 (fojas 138 y 139), se comunicó a “el Administrado” el otorgamiento de 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”.

**24.** Que, mediante el Memorando N° 00184-2023/SBN-OAF-UF del 13 de abril de 2023 (foja 142), 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° ENT.EFEC 01627055 de fecha 12 de abril de 2023 por el importe de S/ 9,900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles) depositados en la cuenta corriente N° 00-068-360137.

***Respetto a la valuación comercial del predio***

**25.** Que, mediante el Oficio N° 01405-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 04 de diciembre de 2023, el cual fue registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 05 de diciembre de 2023 [S.I. N° 33561-2023] (fojas 201 al 216), 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° 05491-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de S/. 2 382 461,62 (dos millones trescientos ochenta y dos mil cuatrocientos sesenta y uno con 62/100 soles), equivalente a US\$ 638 729,66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 dólares americanos).

**26.** Que, mediante el Informe de Brigada N° 00008-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero del 2024 (fojas 218 al 222), 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”, siendo un área para la venta de 599.06 m<sup>2</sup>, ubicado Calle Victoria Tristán Echenique N° 2629, altura de

la Cdra. 4 y 5 de la Av. Nicolás Ayllón, en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 15433329 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 191680, dicha área se redujo en merito al levantamiento topográfico tomado en la inspección técnica el día 17 de julio de 2023 y desarrollado en el Plano Perimétrico N° 1849-2023/SBN-DGPE-SDDI y Memoria Descriptiva N° 725-2023/SBN-DGPE-SDDI.

### **Respecto a la publicidad del procedimiento de venta directa**

**27.** 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.

**28.** Que, mediante el Oficio N° 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024 (fojas 226) (en adelante “el Oficio”), 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.

**29.** Que, mediante escrito presentado el 23 de abril de 2024 (S.I N° 10960-2024) (fojas 230 al 234) “el Administrado” presenta observaciones respecto a la tasación, indicando que no está de acuerdo con la tasación puesto que es errónea e irracional.

**30.** Que, mediante escrito presentado el 23 de abril de 2024 (S.I N°10995-2024) (fojas 235) “el Administrado” solicita la nulidad de notificación del Oficio N° 01583-2024/SBNDGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024. Dicha solicitud, fue elevada mediante Memorandum N° 01251-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2024, a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, a fin de resolver de acuerdo a sus competencias.

**31.** Que, mediante Resolución N° 0035-2024/SBN-DGPE del 29 de abril de 2024 (fojas 240 al 243), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal - DGPE, dispuso declarar Improcedente la solicitud de nulidad interpuesto por "el Administrado" contra el Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024 (en adelante "el Oficio"); y dispone que se realice la debida notificación de "el Oficio", acompañado del Informe de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES, emitido por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS y la esquila de aviso del procedimiento para su publicación.

**32.** Que, “el Oficio” fue debidamente notificado el 15 de mayo de 2024 (fojas 249), el cual fue recibido por el Sr. Luis Ernesto Naquira Salas, hijo de “el Administrado”. Ahora bien, se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, vencía el 22 de mayo de 2024.

**33.** Que, mediante escrito presentado el 22 de mayo del 2024 (S.I. N° 13929-2024) (fojas 250 al 252), “el Administrado” hace de conocimiento que el aviso de venta fue publicado ante el Diario El Peruano, el día 19 de mayo del 2024, asimismo, adjunta el recorte original del aviso de venta en el referido diario, el cual fue publicado dentro de la fecha, por lo que se colige que fue presentado dentro del plazo, de conformidad con el numeral 6.13.3<sup>2</sup> de “la Directiva”.

**34.** Que, mediante el Memorando N° 01594-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio de 2024 (foja 254), se solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario – UTD, respecto a la existencia de oposiciones al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo. Dicho requerimiento fue atendido con el Memorando N° 00838-2024/SBN-GG-UTD del 04 de junio de 2024, a

<sup>2</sup> El aviso de publicación debe ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (05) días, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación; en caso contrario, se da por concluido el procedimiento. (...)

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.

### ***Respecto al pago del precio de “el predio”***

**35.** 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 “el Administrado”, 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.

**36.** 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 Memorándum N° 00208-2024/SBN-OAF-UF del 04 de junio del 2024 (fojas 255), se ha convertido el monto de la garantía a US\$ 2,619.05 (Dos Mil Quinientos Seiscientos Nueve con 05/100 dólares americanos), de aprobarse la compraventa de “el predio”, el saldo por pagar del precio de venta de “el predio” asciende a US\$ 636,110.61 (Seiscientos Treinta y Seis Mil Ciento Diez con 61/100 dólares americanos), el cual corresponderá ser pagado por “el Administrado”.

**37.** 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.

**38.** Que, en el supuesto que “el Administrado” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

**39.** Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “el Administrado” 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.

### ***Respecto a la aprobación del acto solicitado***

**40.** Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “el Administrado”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 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° 0936-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** APROBAR la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 3) del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor del Sr. **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, respecto del predio de 599,06 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calle Tristán Echenique 2629, a la altura de la cuadra 4 y 5 de la av. Nicolás Ayllón, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 15433329 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 191680.

**SEGUNDO:** El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 638 729,66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 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.

**TERCERO:** En el supuesto que el Sr. **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, opten 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 la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN. 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.

**CUARTO:** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor del Sr. **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS** una vez cancelado el precio de venta del predio.

**Regístrese y comuníquese. -  
P.O.I N° 18.1.1.11**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**