

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0229-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de febrero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **599-2022/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 601,40 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, en la partida registral N° 11158451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 25695, 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 51º y 52º 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 presentado el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11699-2022), **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” señalando que se encuentra en posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010 enmarcándose en la causal 3) de “el Reglamento”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de la Resolución N° 052-2016-MLV-GDU emitido por la Municipalidad 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 emitido por la Municipalidad de la Victoria el 29 de abril del 2022 (fojas 21); **j)** constancia de contribuyente N° 00075-2022-SGROCRYEC-GSAT/MVL emitido por la Municipalidad de la Victoria el 20 de abril del 2022 (fojas 22); **k)** constancia de posesión N° 076-2016-SGOPCYCUGDU/MDLV emitido 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 emitido 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 emitido por la Gobernación de La Victoria (fojas 28); **o**) certificado domiciliario emitido por la Municipalidad de la Victoria (fojas 29); **p**) copia de documento nacional de identidad (30)

3. Que, mediante el escrito presentado el 27 de junio de 2022 (S.I. N° 16800-2022), “el administrado”, presenta los siguientes documentos: **a**) constancia de contribuyente N° 125-2015-SGRYOC-GSATMDLV emitido por la Municipalidad de la Victoria el 14 de agosto de 2015 (fojas 38); **b**) acta de constatación (fojas 39); **c**) copia de recibo de Calidda del 03 de marzo de 2022 (fojas 40); **d**) impuesto predial del año 2022; 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002 (fojas 41 al 82).

4. Que, es preciso señalar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los Artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N.º 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta subdirección procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del Artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. Que, por su parte el Artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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

#### ***Respecto a la calificación formal***

10. Que, por los artículos 188° y 189° de “el Reglamento” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

11. 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.

12. Que, en ese contexto, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 00765-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2022, donde se realizó la calificación formal del procedimiento, concluyéndose, entre otros, lo siguiente:

“(…)

### **III. Análisis:**

3.4.1. 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 las solicitudes.

3.4.2. En el caso en concreto “el administrado” alega estar inmerso en la causal prevista en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, según la cual se advierte el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

3.4.3. Que, el numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”, señala que, para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes: 1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda; (...) 6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad; y, 7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados.

3.4.4. En el caso en concreto, “el administrado” alega estar inmersa en la causal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, razón por la cual ha presentado la copia de recibo de agua emitido por SEDAPAL el 31 de enero de 2010, el cual ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y que corresponde con “el predio”, asimismo según las constancias de contribuyente N°00075-2022- SGROCRYEC-GSAT/MLV de 20 de abril de 2022 y N° 125-2015-SGROCRYECGSAT-MLV de 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”. 3.4.5. En tal sentido, de la evaluación de la documentación detallada en el párrafo anterior, se advierte que “el administrado” ha cumplido con presentar los requisitos formales que exige la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y en “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”.

### **IV. CONCLUSIONES:**

4.1. “El predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

4.2. “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”.

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

### **Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento**

13. Que, con relación a la calificación sustantiva de la solicitud de adjudicación en venta directa, el numeral 6.7.1 de “la Directiva”, señala que luego de efectuada la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, esta Subdirección procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

14. Que, en ese marco legal 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: **i)** 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.

15. Que, mediante Memorándum N° 04221-222/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2022 (fojas 112), de solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – (en adelante DGPE), la conformidad del procedimiento de venta directa en mérito a lo dispuesto por el artículo 193° de “el Reglamento”.

16. 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, entre otros, que esta Subdirección aclare la actividad que se desarrolla en “el predio” y que se precise que la condición jurídica de este.

17. 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: indicándose que:

*“(…) se colige que en la inspección técnica efectuada a “el predio”, se determinó 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. Respecto a ello, se determina que “el administrado” ejerce la posesión sobre la totalidad de “el predio”, destinándolo para fines habitacionales y comerciales, razón por la cual, cumple con el tercer requisito.*

*b) Respecto de la condición de “el predio”:*

*(…)*

*Al respecto, de conformidad con el artículo 212° del TUO de la Ley N° 27444, en tal sentido se ha advertido un error material en el literal d) del numeral 3.18. del Informe de Brigada N° 1022-2022/SBN-DGPE-SDDI:*

*Dice:*

*“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 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”.*

*Debe decir:*

*“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, entiéndase 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”.*

*(...)”*

### **Respecto a la conformidad de la venta por el titular del pliego**

18. Que, mediante Memorándum N° 00444-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2023 (fojas 128), se solicitó elevar al titular de la entidad para la conformidad del procedimiento. 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”.

### **Respecto al depósito en garantía de respaldo de la solicitud**

19. 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”.

20. 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.

### **Respecto a la valuación comercial del predio**

21. 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], 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).

22. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00008-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero del 2024, 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, conforme se ha plasmado 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**

**23.** 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.

**24.** 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.

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

**26.** Que, mediante escrito presentado el 23 de abril de 2024 (S.I N°10995-2024) (fojas 235) “el administrado” solicita la nulidad de la 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.

**27.** Que, mediante Resolución N° 0035-2024/SBN-DGPE del 29 de abril de 2024 (fojas 240), 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.

**28.** Que, “el Oficio” fue debidamente notificado el 15 de mayo de 2024, 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.

**29.** Que, mediante escrito presentado el 22 de mayo del 2024 (S.I. N° 13929-2024) (fojas 250), “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>1</sup> de “la Directiva”.

**30.** 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 (foja 256), 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.

**31.** Que, “la Resolución” fue notificada el 01 de agosto del 2024 al domicilio (Calle Victoria Tristán Echenique N° 2629. La Victoria – Lima – Lima) de “el administrado” (fojas 269), razón por la cual, el plazo con el que contaba para acogerse a la modalidad de pago por financiamiento bancario vencía el 15 de agosto del 2024, y de ser el caso, el plazo para la cancelación integral del valor comercial de “el predio”, vencía el 22 de agosto del 2024.

---

<sup>1</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. (...)

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

32. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 229° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.20.1 de “la Directiva”, el pago deberá realizarse dentro de los quince (15) días de notificada la resolución que aprueba la compraventa.

33. Que, sin embargo, mediante escrito de 23 de agosto de 2024 (SI. N° 24235-2024) “el administrado” presenta recurso de apelación contra “la Resolución”, siendo elevado a la DGPE mediante el Memorando N° 2283-2024/SBN-DGPE-SDDI de 26 de agosto de 2024, el mismo que fue resuelto mediante Resolución N° 101-2024/SBN-DGPE de 10 de octubre de 2024 declarándose INFUNDADO el pedido del administrado.

34. Que, es preciso indicar que el precitado acto administrativo fue notificado el 22 de octubre de 2024, y que hasta la fecha de emisión de la resolución “el administrado” no ha presentado requerimiento alguno.

35. Que, en ese sentido, considerándose que el plazo para realizar el pago venció el 22 de agosto del 2024 y que la DGPE declaró infundado el recurso corresponde hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 3° de la parte resolutive “la Resolución”; por consiguiente, se declara la caducidad del proceso contractual, disponiéndose la conclusión del presente procedimiento, de conformidad con lo señalado el subnumeral 6.21.2° de “la Directiva”, asimismo, se dispondrá el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

36. Que, asimismo, considerando que “el administrado” no ha cumplido con efectuar el pago del precio de venta de “el predio” dentro del plazo legal; corresponde que la Unidad de Finanzas haga efectivo el cobro del monto depositado como garantía, la cual tuvo por objeto respaldar la tramitación del presente procedimiento, por concepto de penalidad a favor de esta Superintendencia, conforme lo dispone el subnumeral 6.9.4 de “la Directiva”, y numeral 139.4 del artículo 139° de “el Reglamento”.

37. Que, de igual modo, corresponde informar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a efectos de que inicien las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”.

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° 0231-2025/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2025.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar la **CADUCIDAD** del proceso contractual; y, **CONCLUIDO** el procedimiento de venta directa, presentado por **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS., DEJÁNDOSE SIN EFECTO** la Resolución N° 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024; en virtud de los argumentos expuestos en la misma.

**Artículo 2°.- HACER DE CONOCIMIENTO** la presente Resolución a la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia a fin de que haga efectivo el cobro del monto depositado como garantía, la cual tuvo por objeto respaldar la tramitación del presente procedimiento, por concepto de penalidad a favor de esta Superintendencia.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que

<sup>2</sup> 6.21 Incumplimiento del pago de la contraprestación

(...)

6.21.2 Vencido el plazo referido en el numeral 6.21.1 sin que el/la solicitante haya cumplido con pagar la contraprestación, la entidad procede a emitir resolución administrativa declarando, según sea el caso, la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento, o la resolución del contrato, y consecuentemente la devolución del predio en el plazo máximo de diez (10) días.

proceda conforme a sus atribuciones y competencias, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 4°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 5°.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese. –**  
**POI N° 18.1.1.17**

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**