



RESOLUCIÓN N° 0710-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 986-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA**, representado por Martha Patricia Zegarra Portella, sobre la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 99,64 m², ubicado en la avenida los Delfines S/N, que formó parte del predio denominado Parcela A, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14658055 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 158566 (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 el "TUO de la Ley n.° 29151"), el 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 (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").
2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.° 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
3. Que, mediante escrito presentado el 15 de octubre de 2018 [S.I. N° 37624-2018 (fojas 1 y 2)], el 29 de enero de 2019 [S.I. N° 02714-2019 (fojas 53)], el 20 de febrero de 2019 [S.I. N° 05278-2019 (fojas 90)], **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA**, representado por Martha Patricia Zegarra Portella, (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal a), d) y e) del artículo 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA (actualmente derogado), para lo cual presenta, entre otros, la siguiente documentación: a) copia simple del certificado literal de la Partida Registral N° 12443164 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 al 11); b) certificado literal de la Partida Registral N° 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12 al 20); c) copia simple de la inscripción de la Partida Registral N° 14070658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22 y 23); d) memoria descriptiva de setiembre de 2018 (fojas 28); e) plano perimétrico de setiembre de 2018 (fojas 42); f) copia literal del título archivado N° 153408 del 19 de enero de 2018 (fojas 54 al 84); y, g) Certificado de Zonificación y Vías N° 0178-2019-MML-GDU-SPHU del 11 de febrero de 2019 (fojas 91 al 93).

4. Que, mediante escrito presentado el 30 de abril de 2019 [S.I. N° 14169-2019 (fojas 104 y 105)], “el administrado”, con la finalidad de dar atención a lo solicitado mediante el Oficio N° 1432-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2016 (fojas 102 y 103), solicita la venta directa bajo la causal señala en el literal e) del artículo 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA (actualmente derogado), presentando para ello, entre otros, el Certificado de Parámetro Urbanísticos y Edificatorios N° 476-2017-SGPUC-GDUGT-ML del 28 de noviembre de 2017 (fojas 120 y 121), N° 477-2017-SGPUC-GDUGT-ML del 28 de noviembre de 2017 (fojas 122 y 123), N° 479-2017-SGPUC-GDUGT-ML del 28 de noviembre de 2017 (fojas 124 y 125), N° 478-2017-SGPUC-GDUGT-ML del 28 de noviembre de 2017 (fojas 126 y 127).

5. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del “D.S. N° 007-2008-VIVIENDA” - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente, y, en consecuencia evaluar el presente procedimiento al amparo del numeral 5 del artículo 222 de “el Reglamento”, el cual versa sobre el Predio estatal con dimensión menor al lote normativo.

6. Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”), prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo

7. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”, pudiendo aplicarse en tanto no se oponga al citado Reglamento, “la Directiva N.º 006-2014/SBN”.

8. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

9. Que, el artículo 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.

10. 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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

Respecto a la calificación Formal

11. Que, realizada la evaluación técnica, mediante el Informe Preliminar N° 1439-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018, complementado con los Informes Preliminares Nros. 076-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2019 (fojas 51 y 52) y 572-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2019 (fojas 137 y 138), se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente: i) forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39781, ii) por el oeste colinda con la propiedad de “el administrado” inscrita en la partida registral N° 14070658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; iii) no estaría afectado por el derecho de vía; y, iv) es inferior al lote mínimo normativo previsto para la zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, de la cual forma parte, de acuerdo a lo señalado en el Certificado de Zonificación y Vías N° 178-2019-MML-GDU-SPHU del 11 de febrero de 2019.

12. Que, en ese sentido, mediante el Informe de Brigada N° 671-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2018 (fojas 139 y 140), se concluye que “el predio” constituye un bien de titularidad del

Estado; y, que “el administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de “la Directiva”; y, corresponde que continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

13. Que, en relación a la calificación sustantiva el numeral 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

14. Que, el 13 de septiembre de 2019 se llevó a cabo la inspección ocular de “el predio”, registrada en la Ficha Técnica N° 0231-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre de 2019 (fojas 143 al 147); en la que se constató respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) en el interior parte frontal, cuenta con un pequeño módulo de madera en desuso por lo demás se encuentra sin edificaciones y desocupado; ii) la parte del frente (tramo A-B), que da a la avenida Los Delfines, se encuentra cercado; iii) en lado izquierdo (tramo B-C) existe un muro edificado de propiedad del Estado inscrito en la partida registral N° 11692359; y, iv) el lado derecho (tramos D-E-F), colinda con la propiedad de “el administrado” inscrito en la Partida Registral N° 14070658; asimismo, por el lindero derecho (tramos H-A) colinda con un cerco perimétrico construido por terceros sobre propiedad del Estado inscrito en la partida registral N° 11692359.

15. Que, mediante el Informe Preliminar N° 1401-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2019 (fojas 169 y 170), se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente: i) no presenta superposición con propiedad de terceros, no se superpone con vías locales aprobadas, ii) colinda con la propiedad de “el administrado” inscrito en la partida registral N° 14070658; y, iii) es menor al lote mínimo normativo de 120 m² de la zonificación RDM – Residencial de Densidad Media, según lo señalado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 462-2019-SGPUC-GDU/ML del 9 de septiembre de 2019.

16. Que, mediante Informe de Brigada N° 206-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2020 (fojas 171 al 174), se realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose que ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la causal e) del artículo 77° del derogado “D.S. N° 007-2008-VIVIENDA”, normativa vigente al emitirse el citado informe.

17. Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar el petitorio de venta directa al numeral 5 del artículo 222 del citado cuerpo [causal e) del artículo 77 del “D.S. N° 007-2008-VIVIENDA”], el cual prevé como causal de venta directa que el predio estatal tenga una dimensión menor al lote normativo.

18. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde determinar si el petitorio de “el administrado” se encuentra inmerso en la causal 5) del artículo 222 de “el Reglamento”:

Sobre la titularidad del predio materia de venta directa

18.1. “El predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39781.

Sobre la Libre disponibilidad del predio materia de venta directa

18.2. Que, de acuerdo a lo señalado en Informe Preliminar N° 1439-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018, complementado con los Informes Preliminares Nros. 076-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2019 (fojas 51 y 52) y 572-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2019 (fojas 137 y 138), el Informe Preliminar N° 1401-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2019 (fojas 169 y 170), detallados en el décimo primer y décimo quinto considerando de la presente resolución, respectivamente, así como de la inspección técnica recogida en la Ficha N° 0231-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre de 2019 (fojas 143 al 147), se concluye que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado.

Sobre el cumplimiento de los requisitos previstos para la causal de venta directa invocada

18.3. Que, en el presente caso, se evalúa el numeral 5 del artículo 222 del “Reglamento” que establece que por excepción podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado: “Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes”.

18.4. Que, en virtud de la inspección técnica realizada, se ha corroborado que “el predio” es inferior al lote mínimo normativo previsto para la zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 462-2019-SGPUC-GDU/ML del 9 de septiembre de 201; y, que colinda con la propiedad de “el administrado”; de lo que se concluye que en campo ha quedado determinado el cumplimiento de los requisitos establecidos por el numeral 5) del artículo 222 de “el Reglamento”.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

19. Que, mediante Memorándum N° 50-2020/SBN del 11 de junio de 2020 (foja 177) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales de conformidad con el literal n) del artículo 11° del “ROF de la SBN”, concordado con el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” otorgó conformidad al presente procedimiento.

20. Que, mediante Oficio N° 1959-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2020 (fojas 178 y 179), se comunicó a “el administrado” sobre la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa; asimismo, se informó que correspondía proseguir con la etapa correspondiente (tasación de “el predio”).

21. Que, dado que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión se solicitó a la Oficina Registral de Lima su independización, la misma que obra inscrita a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 14658055 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 207 y 208).

22. Que, si bien es cierto a nivel registral “el predio” se encuentra ubicado en el distrito de Punta Hermosa, también lo es que la Municipalidad distrital de Punta Hermosa, mediante la Carta N° 004-2019-SGC-GDUCT-MDPH presentada el 14 de febrero de 2019 [S.I. N° 04607-2019 (fojas 87)], señaló que no se encuentra en su jurisdicción, no obstante, esta Superintendencia, trabajará con la ubicación registral y dejará a cargo de “el administrado”, una vez adquirida la propiedad, la modificación de la ubicación de “el predio” en el Registro, debido a que esto no constituye un impedimento para continuar con la evaluación y aprobación del presente procedimiento.

23. Que, mediante el Oficio N° 1437-2021/SBN-DGPE-SDDI notificado el 28 de abril de 2021 (fojas 68) se comunicó a “el administrado” que se ha adecuado el presente procedimiento a “el Reglamento”, y que en atención a lo señalado en el artículo 100° de citado marco normativo, deberá acreditar, a través de una declaración jurada, que no tienen impedimentos para adquirir derechos reales del Estado.

24. Que, mediante escrito presentado el 4 de mayo de 2021 [S.I. N° 11148-2021 (fojas 217)], “el administrado” señala, bajo declaración jurada, que no tiene impedimentos para adquirir derechos reales del Estado. Asimismo, se debe precisar que al presentar el escrito en mención por la Mesa de Parte Virtual de esta Superintendencia, ha señalado que el correo para las notificaciones es a través del correo electrónico siguiente: lvingeniero@yahoo.com.mx.

Sobre la valuación comercial del predio

25. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de “Directiva N° 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual, el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, mediante Memorándum N° 504-2021/SBN-OAF del 5 de julio de 2021 (fojas 250), remite el Oficio N° 824-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 5 de julio de 2021 [S.I. N° 16865-2021 (fojas 224 al 249)], el cual contiene adjunto el Informe Técnico de Tasación de “el predio” del 2 de julio de 2021, en mérito el cual establece como valor comercial del mismo la suma de US\$ 24 284,12 (VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 12/100 DÓLARES AMERICANOS).

26. Que, ahora bien, evaluada la documentación remitida, mediante el Informe de Brigada N° 599-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2021 (foja 251 al 258), se brindó la conformidad al informe de tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

27. Que, de conformidad con lo señalado en los artículos 224°, 226° y 228° de “el Reglamento” concordado con lo señalado en el numeral 6.9.1 de “la Directiva n.° 006-2014/SBN”, al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN. 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 Oficio N° 3020-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2021, se hizo de conocimiento el valor del precio de venta remitiéndole 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 en donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún propietario colindante pueda presentar una propuesta de compraventa o algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada, en ambos casos dentro del plazo de diez (10) días hábiles de efectuada la publicación.

29. Que, mediante escrito presentado el 26 de julio de 2021 [S.I. n.° 19196-2021 (foja 279)], “el administrado” señala que al haber recibido conforme el Oficio N° 3020-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2021 se encuentra conforme con la tasación; en ese sentido, se le tiene por bien notificado desde dicha fecha, de conformidad con lo señalado en el numeral 27.2 del artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS, y en consecuencia el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, venció el 4 de agosto de 2021.

30. Que, mediante escrito presentado el 2 de agosto de 2021 [S.I. n.° 19719-2021 (foja 280)], “el administrado” remite el aviso de publicación realizado en el diario “Expreso”, publicado el 28 de julio de 2021 (fojas 281), y el diario Oficial “El Peruano” publicado el 31 de julio de 2021 (fojas 282), con lo cual se concluye que el plazo máximo para presentar una propuesta de compraventa o formular oposición por parte de terceros venció el 13 de agosto de 2021.

31. Que, asimismo, se debe señalar que, se publicó en la página web de esta Superintendencia el procedimiento de venta; además, mediante Memorando n.° 939-2021/SBN-GG-UTD del 17 de agosto de 2021 (foja 286), la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (UTD), señaló que no se ha presentado oposición alguna por parte de terceros, coligiéndose así que no se han presentado propuestas de compraventa, por lo que es factible proseguir con la venta.

32. Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar N.° 1123-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2021 (fojas 283 al 285), el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, del cual formó parte “el predio”, existe una demanda de prescripción adquisitiva de dominio (exp. 00049-2005-0-3003-JM-CI-01), seguido por NELLY FRONDA DIAZ DE TELAYA contra esta Superintendencia, no obstante, por la ubicación y extensión de “el predio” dicho proceso judicial no afecta a “el predio”.

Del pago del precio de “el predio”

33. Que, de conformidad con el artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal y el sub numeral 6.14.1 de la “Directiva n.° 006-2014/SBN”, 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 “el administrado” deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

34. Que, en caso que “el administrado” desee 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 al adjudicatario, 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, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

35. Que, en el supuesto que “el administrado” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumpla 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, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

36. 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.

De la aprobación del acto solicitado

37. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada se subsume en la causal de venta directa invocada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “el administrado”, a través de la aprobación de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN, la Resolución 072-2021/SBN-SG, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM e Informe Técnico Legal n.º 1007-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el numeral 5 del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151 a favor de **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA** del predio de 99,64 m², ubicado en la avenida los Delfines S/N, que formó parte del predio denominado Parcela A, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14658055 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 158566.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 24 284,12 (VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 12/100 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 **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA**, 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 cuarto considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, 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 de **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA** una vez cancelado el precio de venta del predio.

QUINTO: Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I N° 18.1.1.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario