

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1206-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 655-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud formulada por **EDUARDO ALDAVE VALERIO** sobre la **VENTA DIRECTA** del predio de 173,30 m², ubicado en el Lote 1 Mz. CH del Asentamiento Humano Pando IX Etapa, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N.° P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.° IX – Sede Lima, con CUS N.° 38984; 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 (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante escrito presentado el 31 de mayo de 2023 (S.I N° 13879-2023) (fojas 1 al 102), Eduardo Aldave Valerio (en adelante, “el administrado”), solicita adjudicación en venta directa respecto de un predio de 173,30 m², ubicado en el Lote 1 Mz. CH del Asentamiento Humano Pando IX Etapa, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral n.° P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral n.° IX – Sede Lima, con CUS N.° 38984 (en adelante “el predio”), bajo la causal de “posesión consolidada”, establecida en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento”.

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, asimismo, los Artículos 188° y 189° de “el Reglamento” establecen 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, razón por la cual, se 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, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

5. Que, se debe tener presente 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 está 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”;

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;

Respecto a la calificación formal

7. Que, mediante la S.I. N° 13879-2023 presentada el 31 de mayo de 2023, “el administrado” solicitó la venta directa de “el predio” en virtud de la causal 3, sustentado, entre otros, en la documentación técnica y legal contenida en el Expediente N° 201-2022/SBNSDDI, cuyo procedimiento concluyó con la Resolución N° 502-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2023, que declaró la resolución del Contrato de compraventa N° 0002-2023/SBNDGPE del 20 de marzo de 2023, ante el incumplimiento en el pago de la contraprestación; siendo que se trata de un antecedente al presente procedimiento, se incorporó al presente expediente todo lo actuado en aquel, conforme se advierte en la Constancia de Expediente N° 0094-2023/SBN-DGPESDDI del 27 de junio de 2023 (fojas 176).

8. Que, el diagnóstico técnico realizado en el Expediente N° 201-2022/SBNSDDI, se registró en el Informe Preliminar N.° 00342-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2022 (fojas 146), advirtiéndose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) *se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 38984; el cual fue materia de Desafectación Administrativa cambiando su condición dominio público a dominio privado del Estado (Asiento N° 00010) según se dispuso en la Resolución N° 024-2018/SBNDGPE-SDDI de fecha 11/01/2018.*
- ii) *fue materia del Proceso Judicial que obra en el Legajo N° 058-2015, en materia de reivindicación para la recuperación de “el predio”, interpuesta por parte de SBN en contra de la EMPRESA EDAL EIRL (“el administrado”), el cual fue concluido favorable.*
- iii) *es usado como depósito de materiales, cuenta con servicios de electricidad, agua y desagüe, se encuentra delimitado en su totalidad por obras civiles que impiden el acceso a terceros (cuenta con muro de material noble y dos puertas), por testimonio de la Asociación*

del adulto mayor está ocupado desde Hace más de diez años por el Sr. Eduardo Aldave Valeri, el cual por acuerdos con otra junta vecinal ocupó el predio; según información que obra en la Ficha Técnica N ° 163-2017/SBN-DGPE-SDDI (inspección técnica de fecha 05/07/2017)

9. Que, de acuerdo a la carga inscrita en el asiento 0003 de la partida registral N° P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el propietario de “el predio” no podrá efectuar ningún tipo de movimiento de tierras sin que la autoridad competente otorgue la autorización respectiva, toda vez que el predio ha sido categorizado como zona arqueológica desafectable.

10. Que mediante Memorándum N° 443-2022/SBN-PP del 22 de marzo del 2022 (fojas 169), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informó que el proceso judicial signado con Legajo N° 058-2015 (Exp. N° 058392015-0-1801-JR-CI-09), cuya materia legal es Reivindicación, interpuesta por esta Superintendencia en contra de la empresa EDAL Estudios y Proyectos de Saneamiento E.I.R.L. se encuentra en ejecución de sentencia, pendiente la programación por el Juzgado del lanzamiento judicial. Al respecto, es menester precisar que “el administrado” tiene conocimiento del mencionado proceso judicial, así como de la carga inscrita en el asiento 00003 de la P.E N° P01203716 conforme se advierte de su escrito presentado el 15 de marzo de 2022 (S.I N° 07876-2022) (fojas 150); de tal forma, se tiene por cumplido lo señalado en el numeral 95.1 del artículo 95° de “el Reglamento”, concordado con el literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, al ser hechos que no limitan la libre disponibilidad de “el predio”.

11. Que, en atención al diagnóstico realizado en el Expediente 201-2022/SBNSDDI, se determinó que el administrado cumplió con los requisitos formales exigidos para la causal de venta directa invocada, acreditando que viene ejerciendo posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010 y al presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. En ese sentido, se emitió el Informe Brigada N° 00283-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2022 (fojas 170) que registra la calificación formal favorable de la solicitud de venta directa, concluyendo que: i) el predio constituye un bien de titularidad del Estado; ii) “el administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el literal 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; y. iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva del pedido de venta directa.

12. Que, producto de la evaluación realizada, mediante el Informe Brigada N° 00833-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2023 (fojas 189) se ratificó en todos sus extremos el Informe Brigada N° 283-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2022, determinando de manera favorable la calificación formal de la venta directa establecida en el literal 3) del artículo 222° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, razón por la cual, correspondía que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente al presente procedimiento.

Respecto a la calificación sustantiva

13. Que, en atención al artículo 190° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.7 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, luego de la calificación formal, se 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 atención a la normativa citada en el párrafo anterior, se realizó la inspección técnica de “el predio” el día 7 de julio de 2023, aspectos relevantes detallados en la Ficha Técnica N° 0110-2023/SBNDGPE-SDDI del 11 de julio de 2023 (foja 179), advirtiéndose, entre otros, lo siguiente: i) Se accede a la calle Los Cedros a través de la cuadra 21 de la avenida Riva Agüero, a 25 metros de la esquina se ubica el lote 1 de la manzana Ch del AA.HH Pando IX etapa, predio materia de inspección. La fachada está conformada por muro de ladrillo tarrajado, con una puerta y un portón

para ingreso de vehículos, ambos de plancha metálica acanalada; ii) Al ingresar al interior se aprecia un ambiente amplio (a todo lo ancho del lote), de 3,50 m. de altura, con techo ligero de calamina metálica sobre vigas estructuradas con varillas metálicas, piso de cemento, el cual ocupa aproximadamente el 80% del terreno, y que es usado como garaje del administrado, sala de estar y archivo de documentos; iii) Al fondo del lote hay tres habitaciones de material convencional, usadas como escritorio, dormitorio y baño, en el segundo piso hay habitaciones levantadas con paneles de madera machihembrada, usadas como dormitorios y baño; iv) Cabe indicar que todo el perímetro del predio se encuentra totalmente cercado con muros de cemento y columnas de concreto; y, v) El administrado, Eduardo Aldave Valerio, manifiesta que usa el predio como vivienda, conjuntamente con sus hermanos. De esta manera se ha verificado que el administrado ejerce posesión sobre el predio; y, vi) El predio cuenta con servicio de agua, desagüe y suministro de energía eléctrica.

Cabe indicar que, la Ficha Técnica N° 0110-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2023, ratifica la Ficha Técnica N° 046-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril de 2022 (foja 175), respecto a la situación física de “el predio” advertida en la inspección técnica realizada el 12 de abril de 2022.

15. Que, en atención a lo observado en la inspección técnica (Ficha Técnica N° 0110-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2023) y evaluada la documentación que obran en el Legajo SINABIP, mediante el Informe Preliminar N.º 00800-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2023 (fojas 182), se concluye en lo siguiente: i) “El administrado” solicita la venta directa por el supuesto de posesión consolidada, descrita en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento” respecto de “el predio”; ii) “El predio” es del dominio privado del Estado representado por la SBN e inscrito en la partida registral N° P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS N° 38984; iii) Sobre “el predio” recae el proceso judicial que obra en el Legajo N° 058-2015, cuya materia es de reivindicación, demanda que fue interpuesta por la SBN contra la Empresa Edal Estudios y Proyectos de Saneamiento EIRL (cuyo representante es “el administrado”) para la recuperación de “el predio”, según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorandum N° 443-2022/SBN-PP del 22 de marzo de 2022, precisando que el estado del expediente N° 5839-2015 tramitado ante el 9° Juzgado de Lima es el de ejecución de sentencia, al haberse declarado fundada la demanda de reivindicación e improcedente el recurso de casación interpuesto por la demandada; iv) Respecto al cumplimiento de los supuestos establecidos en el numeral 3 (posesión consolidada) del artículo 222° de “el Reglamento”, a través de la inspección técnica del 07.07.2023 efectuada por esta Subdirección se ha verificado que “el predio” se encuentra delimitado por el cerco y las construcciones levantadas en su interior, siendo destinado por “el administrado” para fines habitacionales como su vivienda; v) Respecto a la documentación sustentatoria para acreditar que se viene ejerciendo posesión desde antes del 25.11.2010, “el administrado” presenta recibos de pago correspondientes al pago del impuesto predial por el periodo 2002 al 2008, y arbitrios del año 2008, los que fueron cancelados el 03.03.2008 y 19.04.2008, respectivamente, con código de contribuyente N° 0045505 (correspondiente a “el administrado”), que identifica al terreno (Hoja PU) como calle Los Cedros manzana CH, lote 1, indicando que se ubica en la Urb. San Miguel Antiguo San Miguel (error material consignado), porque “el predio” está en el A.H. Pando IX Etapa. Al advertirse esta discrepancia, se ubican recibos de pago por servicio de agua a SEDAPAL, correspondiente a los meses de marzo, mayo y agosto del año 2007, cancelados por EDAL el 11 de abril, 05 de junio y 12 de septiembre del 2007, respectivamente, y otro por el mes de enero cancelado el 03 de marzo de 2008, obrantes en el expediente N° 699-2020/SBNSDDI, que sustentaron el procedimiento de compraventa de “el predio”, solicitado por la empresa EDAL, cuyo titular gerente es “el administrado”.

16. Que, en ese contexto, correspondía que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva de la venta directa por causal contemplada en numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, advirtiéndose que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta los cuatro requisitos fundamentales, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: a) posesión anterior al 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad; c) predio destinado a fines habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio; y, d) que el petitorio de venta

directa formulado por “el administrado” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades. Es así que, en esta etapa del procedimiento, se analizó el cumplimiento de dichos requisitos, según se detalla a continuación:

a) Respecto a la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010:

De conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento”, “el administrado” para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, ha adjuntado la documentación siguiente:

i) Recibos de pago N° 0020402-2008 del 03 de marzo de 2008 (fojas 88) correspondiente al pago del impuesto predial de los años comprendidos del 2002 al 2007, y N° 0035703-2008 del 11 de abril de 2008 (fojas 88) correspondiente al pago del impuesto predial y arbitrios del año 2008, emitidos por la Municipalidad distrital de San Miguel, siendo cancelados el 03 de marzo y 09 de abril de 2008, respectivamente, con código de contribuyente N° 00045505, asignado a “el administrado”, en los cuales se consigna la dirección de “el predio” como “Calle Cedros Los, MZ. CH, LT. 1 – San Miguel”.

ii) Declaraciones jurada de autovaluo (HR y PU) correspondiente a los años del 2002 al 2010 (fojas 67 al 84), impresas el 02 de junio y 12 de mayo de 2021, expedidos por la Municipalidad distrital de San Miguel, con código de contribuyente N° 0045505, perteneciente a “el administrado”; en los cuales se consigna la dirección de “el predio” como CLL. LOS CEDROS Mza. CH, Lote 1, Urb. SAN MIGUEL ANTIGUO – SAN MIGUEL.

De la evaluación de los documentos precitados se advierte que en estos se consigna parte de la dirección de “el predio” (se trataría de un error material); sin embargo, en los Formularios HR del año 2002 al 2010 (fojas 152 al 160), “el administrado” declara que solo posee un predio, el cual se encuentra ubicado en la “Calle Los Cedros Mz. Ch. Lote 1 en el distrito de San Miguel”; y, de acuerdo a la Ficha Técnica n.° 291-2008/SBN-GOJAR del 7 de agosto de 2008 (foja 177) correspondiente a la inspección técnica del 20.06.2008 realizada en el procedimiento de desafectación en uso (extinción) e inscripción de dominio seguido en el Expediente N° 140-2008/SBNJAR, se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en la calle Los Cedros y tiene como dirección: Lote 1 Mz. CH del Asentamiento Humano Pando IX Etapa, siendo ocupado por la empresa “EDAL Estudios y Proyecto de Saneamiento -E.I.R.L.”, por lo que al ser “el administrado” el titular – gerente, se colige que se trata del predio que este declaró en los Formularios HR ya mencionados, siendo ello así se ha determinado que los Recibos de pago nros. 0020402 -2008 y 0035703-2008, correspondientes al pago del impuesto predial de los años comprendidos del 2002 al 2007 y al pago del impuesto predial y arbitrios del año 2008, respectivamente, corresponden a la ubicación de “el predio”. Cabe indicar que lo antes señalado, se encuentra recogido en el numeral 3.13 del Informe de brigada N° 461-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25.05.2022 que sustentó la calificación sustantiva la venta directa seguida en el Expediente 201-2022/SBNSDDI.

A fin de complementar lo antes señalado, se revisó los antecedentes obrantes en el Expediente N° 699-2020/SBNSDDI correspondiente a una venta directa solicitada por “EDAL Estudios y Proyecto de Saneamiento -E.I.R.L” respecto al mismo predio, verificándose que los recibos de pago por servicio de agua a SEDAPAL de los meses de marzo, mayo y agosto del año 2007, cancelados por EDAL el 11 de abril, 05 de junio y 12 de septiembre del año 2007, respectivamente, y otro de enero del año 2008 cancelado el 03 de marzo de ese año (S.I N° 15600-2020), si consignan la dirección completa de “el predio”: Calle Cedros, Mz. CH Lote 1 A.H. Pando IX Etapa, distrito de San Miguel, lo que resulta congruente con la declaración jurada de “el administrado” y los documentos descritos en los numerales i) y ii).

Por lo expuesto en los párrafos precedentes, “el administrado” acredita 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) Respetto al área delimitada en su totalidad:

Como resultado de la inspección del 11 de julio de 2023 (Ficha Técnica N° 0110-2023/SBN-DGPE-SDDI), se verificó, entre otros, que “el predio” se encuentra totalmente cercado con muros de cemento y columnas de concreto, además cuenta con una fachada conformada por muro tarrajada, ladrillo y cemento, con una puerta y un portón para ingreso de vehículos, ambos de plancha metálica acanalada. En consecuencia, se concluye que cumple 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 11 de julio de 2023 (Ficha Técnica N° 0110-2023/SBN-DGPE-SDDI), se verificó, entre otros, que “el administrado” se encuentran en posesión total de “el predio”, y cuyos destinos son el de vivienda, oficina, garaje, además cuenta con una habitación de ladrillo y otras habitaciones de madera machihembrada, contando con servicios de luz, agua y desagüe. De esta forma, al desarrollarse la actividad de vivienda en la mayor parte de “el predio”, se cumple con el tercer requisito.

d) Respetto a que el petitorio de venta directa formulado por “la Asociación” 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; así como que “el administrado” cumple con los requisitos previstos para la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, con ello se descarta que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades.

17. Que, de acuerdo a la evaluación técnica y legal antes detallada, se ratificó que “el predio” se superpone con un proceso judicial no concluido de reivindicación (Legajo N 058-2015 / Exp. N° 05839-2015-0-1801-JR-CI-09) y una carga inscrita en el asiento 0003 de la partida registral N° P01203716 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, situación que en el procedimiento seguido en el Expediente 201-2022/SBNSDDI fue informado a “el administrado” y sobre el cual no existen medidas cautelares de no innovar, por lo que se tiene por cumplido lo señalado en el numeral 95.1 y 95.2 del artículo 95 de “el Reglamento” y el numeral a) del artículo 5.12. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, al ser hechos que no limitan la libre disponibilidad de “el predio”.

Asimismo, mediante Memorando N° 03592-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre del 2023 (fojas 186), se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, información actualizada respecto el proceso judicial no concluido de reivindicación (Legajo N 058-2015) interpuesto por esta Superintendencia contra EDAL Estudios y Proyectos de Saneamiento E.I.R.L. En atención a lo solicitado, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a través del Memorandum N° 2036-2023/SBN-PP del 13 de setiembre de 2023 (fojas 187), informó sobre la no existencia de medidas cautelares de no innovar y que dicho proceso de reivindicación, a la fecha se encuentra en ejecución de la sentencia que ordenó que la parte demandada desocupe y entregue el inmueble sublitis.

18. Que, en relación con la calificación sustantiva, mediante el Informe Brigada N° 00833-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2023 (fojas 189), se determinó: i) “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.° IX – Sede Lima, con CUS N.° 38984, es de dominio privado y de libre disponibilidad; ii) La solicitud de “el administrado” se subsume en la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, habiéndose verificado que los documentos que presenta para acreditar la antigüedad de su posesión consolidada corresponden a los establecidos en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” y en el ítem 3 del subnumeral 6.2 de “la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN”. Por consiguiente, dado que se han cumplido con los requisitos previstos por la normativa precitada, resulta procedente continuar con el trámite de venta directa iniciado; y, iii) Elevar el presente informe al Superintendente Nacional de Bienes

Estatales, para que, de conformidad con el artículo 193 de “el Reglamento” y el ítem 6.8.1 del subnumeral 6.8 de “la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN”, evalúe emitir su conformidad para la continuación del presente procedimiento.

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

19. Que, mediante el Memorando N.º 00194-2023/SBN del 25 de octubre de 2023 (fojas 217), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales prestó su conformidad a la prosecución del procedimiento de venta directa promovida por “el Administrado” respecto de “el predio”.

20. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N.º 04852-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2023 (fojas 220), notificado por casilla electrónica el mismo día, se comunicó a “el Administrado” que se otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, que para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, debían cumplir con el depósito como garantía de respaldo el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compra venta, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del Artículo 194 de “el Reglamento”.

21. Que, asimismo, mediante el Memorando N.º 00482-2023/SBN-OAF-UF del 13 de noviembre de 2023 (fojas 224), la Unidad de Finanzas de la Oficina de Administración y Finanzas hizo de conocimiento que “el Administrado” efectuó el depósito solicitado en el considerando precedente, el día 13 de noviembre de 2023, con la Nota de Abono ENT.EFEC N.º 01250602 por el importe de S/. 9 900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles).

Respecto a la valuación comercial del predio

22. Que, mediante el Oficio N.º 0271-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC (SI. N.º 05620-2024 del 01 de marzo de 2024), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, trasladó a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N.º 00393-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 273), el cual estableció como valor comercial para “el predio”, la suma de US\$ 175 301.36 Dólares Americanos o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 667 898.20 Soles.

23. Que, es preciso señalar que mediante el Informe de Brigada N.º 00149-2024/SBNDGPE-SDDI del 12 de marzo de 2024 (fojas 286), esta subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”. efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

Respecto a la publicidad del procedimiento de venta directa

24. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 224º y 226º 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;

25. Que, mediante el Oficio N.º 01326-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2024 (fojas 291), se hizo de conocimiento de “el Administrado” el valor comercial de “el predio”, adjuntándose el respectivo 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;

26. Que, es preciso señalar que el Oficio N.º 01326-2024/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificado el día 14 de marzo de 2024 a la casilla electrónica asignada a “el Administrado”, tal como queda acreditado con el Acuse de Recibo que obra en autos (foja 294), razón por la cual, el plazo con el que contaban para el registro del aviso de venta directa ante la casa editora vencía el día 21 de marzo de 2024;

27. Que, mediante la carta s/n debidamente registrada ante la mesa de partes de esta Superintendencia el día 21 de marzo de 2024 (SI. N.º 07586-2024) (fojas 297), “el administrado” hace de conocimiento que efectuó acciones para el ingreso del aviso de venta ante la Empresa Peruana de Servicios Editoriales-EDITORIA PERÚ el 20 de marzo de 2024, fijándose como fecha de publicación el día 21 de marzo de 2024; además, adjunta el recorte original de la publicación de la esquila de aviso en el periódico;

28. Que, mediante carta s/n debidamente registrada ante la mesa de partes de esta Superintendencia el día 01 de abril de 2024 (SI. N.º 08307-2024) (fojas 303), “el administrado” adjunta una versión más amplia del recorte original de la publicación de la esquila de aviso.

Respecto a la existencia de oposiciones al procedimiento de venta directa

29. Que, mediante el Memorando N.º 01171-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2024 (fojas 320), 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, recibiendo como respuesta el Memorando N.º 00561-2024/SBN-GG-UTD del 17 de abril de 2024 (fojas 321), a través del cual se informó a este despacho que no se habían formulado oposiciones al precitado procedimiento, por lo que resultaba factible proseguir con la venta directa;

Respecto del pago en armadas del precio de “el predio”

30. Que, de conformidad con el numeral 229.3 de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.20.3 de “la Directiva”, en los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, por excepción y en el caso que el predio adjudicado constituya la única propiedad del adquirente en la jurisdicción en la que se ubica el citado predio, puede pactarse que el precio de venta sea pagado en armadas, en un plazo no mayor de tres (3) años, con aplicación de intereses, según la Tasa Activa en Moneda Nacional - TAMN promedio, publicada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones - SBS, en la fecha de adjudicación del predio. Sobre este procedimiento de pago, de acuerdo a lo desarrollado en el numeral 6.20.3 de “la Directiva”, esta solicitud puede ser presentada hasta antes de que se emita la resolución que aprueba la venta, adjuntando un Certificado Negativo de Propiedad emitido por la SUNARP, cuya antigüedad no debe exceder de sesenta (60) días desde su emisión, acompañado de una declaración jurada donde manifieste que no cuenta con otra propiedad en la jurisdicción provincial donde se ubica el predio. Asimismo, la resolución aprobatoria de la compraventa deberá prever el cronograma de pago, el número y monto de las cuotas, las penalidades, los intereses y demás detalles que resulten pertinentes.

31. Que, mediante cartas s/n debidamente registradas ante la mesa de partes de esta Superintendencia el día 01 de abril de 2024 (S.I. N.º 08309-2024) (fojas 310), el día 02 de abril de 2024 (SI N.º 08517-2024) (fojas 312), el día 19 de abril de 2024 (SI N.º 10670-2024) (fojas 323), y el 04 de septiembre de 2024 (S.I. N.º 25491-2024) (fojas 327) “el administrado” solicita acogerse al pago en armadas, conforme a lo dispuesto con el numeral 6.20.3 de “la Directiva”. Para tal efecto, adjuntan los siguientes documentos: i) Certificados Negativos de Propiedad de “el administrado” emitido el 01 de abril y 02 de septiembre de 2024 (folios 314 y 330); y, ii) Declaración Jurada, en la cual “el administrado” manifiesta que no cuenta con otra propiedad en la jurisdicción donde se ubica “el predio”. Al respecto, revisada las referidas solicitudes, se verifica que “el administrado” declara bajo juramento que a la fecha no cuenta con propiedad alguna dentro de la jurisdicción

donde se ubica “el predio”, conforme consta en los Certificados Negativos de Propiedad con códigos N° 23397779 y 70273482, emitidos el 01 de abril y 02 de septiembre de 2024, respectivamente; en los que se certifica que, en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, no aparece inscrito o anotado preventivamente ningún inmueble a su nombre.

32. Que, habiéndose verificado que “el administrado” ha presentado la documentación que exigen el numeral 6.20.3 de “la Directiva”, y considerando que es deber de esta Superintendencia procurar una eficiente gestión del portafolio de predios del Estado optimizando su uso y valor, resulta viable, en el presente caso y de manera excepcional autorizar la modalidad de pago del precio de venta en armadas de conformidad con lo establecido en el numeral 229.3 del artículo 229° de “el Reglamento”.

33. 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 décimo octavo considerando de la presente resolución, la Unidad de Finanzas a través del Memorandum N.º 00157-2024/SBN-OAF-UF del 17 de abril de 2024 (foja 322), se ha convertido el monto de la garantía a US\$ 2 596.38 (Dos Mil Quinientos Noventa y Seis con 38/100 dólares americanos); de aprobarse la compraventa de “el predio”, el saldo del precio de venta ascendía a US\$ 172,704.98 (Ciento Setenta y Dos Mil Setecientos Cuatro con 98/100 dólares americanos), que debe ser pagado por “el administrado”.

34. Que, en caso “el administrado” desista del procedimiento o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo por (dos) 2 UIT se considera como una penalidad en favor de esta Superintendencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.9.4 de “la Directiva”.

35. Que, de acuerdo al numeral 229.4 de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.20.4 de “la Directiva”, en el supuesto de pago en armadas, regulado en el numeral 6.20.3, conforme a lo establecido en el inciso 1 del artículo 1118 del Código Civil, se constituirá una hipoteca legal sobre el saldo del precio de venta, la misma que será inscrita de oficio por el Registrador en el Registro de Predios, simultáneamente con el contrato de compraventa;

36. Que, en el supuesto que “el administrado” no 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 6.21.1 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento; o la resolución del contrato, según sea el caso, y consecuentemente la devolución del predio en un plazo máximo de diez (10) días.

Condiciones del pago del precio en armadas

- El saldo del precio de venta de “el predio” equivale a US\$ 172,704.98 (Ciento Setenta y Dos Mil Setecientos Cuatro con 98/100 dólares americanos), el cual debe ser cancelado por “el administrado” en treinta y seis (36) armadas fijas de US\$ 5,877.23, abonadas mensualmente, las mismas que están sujetas a una Tasa de interés Activa en moneda Nacional TANM equivalente al 14.59% anual, publicada por la Superintendencia Nacional de Banca y Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones de acuerdo a la fecha en la que se aprueba esta venta directa, de conformidad con lo establecido en el numeral 229.3 del artículo 229° de “el Reglamento”.

Cabe indicar que, el saldo del precio de venta, será cancelado de acuerdo al detalle y cronograma de pagos, que se muestran a continuación:

Valor comercial de "el predio"	US\$ 175,301.36
Pago adelantado (garantía 2 UIT)	US\$ 2,596.38
Saldo deudor	172,704.98
Tasa efectiva anual – TAMN	14.66%
Número de cuotas mensuales	36 meses
Fecha de vencimiento de la 1ra armada, se contabilizará a partir del 30 de octubre de 2024	
Fecha de vencimiento de la última armada, deberá ser cancelado 30 días después de la fecha de vencimiento de la penúltima armada	
Importe de la cuota fija	US\$ 5,882.40

Cronograma de Pagos:

Periodo	Fecha de pago	Saldo Inicial (En Dólares)	Amortización al capital	Interes	Cuotas mensuales (En Dólares)	Saldo Final
1	30/10/2024	172704.98	3902.28	1980.12	5882.40	168802.70
2	30/11/2024	168802.70	3947.02	1935.38	5882.40	164855.67
3	30/12/2024	164855.67	3992.28	1890.12	5882.40	160863.40
4	30/01/2025	160863.40	4038.05	1844.35	5882.40	156825.35
5	28/02/2025	156825.35	4084.35	1798.05	5882.40	152741.00
6	30/03/2025	152741.00	4131.18	1751.22	5882.40	148609.82
7	30/04/2025	148609.82	4178.54	1703.86	5882.40	144431.28
8	30/05/2025	144431.28	4226.45	1655.95	5882.40	140204.83
9	30/06/2025	140204.83	4274.91	1607.49	5882.40	135929.93
10	30/07/2025	135929.93	4323.92	1558.48	5882.40	131606.01
11	30/08/2025	131606.01	4373.50	1508.90	5882.40	127232.51
12	30/09/2025	127232.51	4423.64	1458.76	5882.40	122808.87
13	30/10/2025	122808.87	4474.36	1408.04	5882.40	118334.51
14	30/11/2025	118334.51	4525.66	1356.74	5882.40	113808.86
15	30/12/2025	113808.86	4577.55	1304.85	5882.40	109231.31
16	30/01/2026	109231.31	4630.03	1252.37	5882.40	104601.28
17	28/02/2026	104601.28	4683.11	1199.29	5882.40	99918.17
18	30/03/2026	99918.17	4736.81	1145.59	5882.40	95181.36
19	30/04/2026	95181.36	4791.12	1091.28	5882.40	90390.25
20	30/05/2026	90390.25	4846.05	1036.35	5882.40	85544.20
21	30/06/2026	85544.20	4901.61	980.79	5882.40	80642.59
22	30/07/2026	80642.59	4957.81	924.59	5882.40	75684.79
23	30/08/2026	75684.79	5014.65	867.75	5882.40	70670.14
24	30/09/2026	70670.14	5072.14	810.26	5882.40	65597.99
25	30/10/2026	65597.99	5130.30	752.10	5882.40	60467.70
26	30/11/2026	60467.70	5189.12	693.28	5882.40	55278.58
27	30/12/2026	55278.58	5248.61	633.79	5882.40	50029.96
28	30/01/2027	50029.96	5308.79	573.61	5882.40	44721.17
29	28/02/2027	44721.17	5369.66	512.74	5882.40	39351.52
30	30/03/2027	39351.52	5431.22	451.18	5882.40	33920.29
31	30/04/2027	33920.29	5493.49	388.91	5882.40	28426.80
32	30/05/2027	28426.80	5556.48	325.92	5882.40	22870.32
33	30/06/2027	22870.32	5620.18	262.22	5882.40	17250.14
34	30/07/2027	17250.14	5684.62	197.78	5882.40	11565.52
35	30/08/2027	11565.52	5749.80	132.60	5882.40	5815.72
36	30/09/2027	5815.72	5815.72	66.68	5882.40	0.00
			172,704.98	39,061.41	211,766.39	

- Las armadas serán pagadas en moneda extranjera; pudiendo “el administrado” realizar los pagos equivalentes en moneda nacional, al tipo de cambio del día anterior a la fecha de vencimiento de cada armada, según el tipo de cambio establecido por la Superintendencia Nacional de Banca y Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
- El pago mensual de las armadas podrá efectuarse por adelantado o en la fecha máxima establecida para el vencimiento según el cronograma antes detallado y se realizará en la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia, mediante Cheque de Gerencia girado a nombre de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales o mediante depósito en la cuenta bancaria que para estos efectos indique esta Superintendencia.
- En el caso la fecha de cancelación recaiga en un día considerado no hábil para las actividades del Estado, se trasladará la fecha de vencimiento al primer día hábil siguiente.
- En el caso que se efectúen pagos anticipados en forma parcial o total, esta Superintendencia aplicará el monto pagado en exceso sobre la armada del periodo correspondiente a las armadas inmediatas siguientes no vencidas, sin que se produzca la reducción de los intereses.
- En caso de incumplimiento del pago en las fechas previstas, se incurrirá en MORA AUTOMÁTICA, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del artículo 1333° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte de la SBN.
- Desde el primer día de mora hasta la fecha de pago total efectivo de la obligación de pago incumplida, se devengarán - adicionalmente a los intereses compensatorios establecidos, los intereses moratorios, los cuales serán calculados en base al Tasa Máxima de Interés Convencional Moratorio - TIM, equivalente al 15% de la Tasa Promedio del Sistema Financiero para créditos a la micro empresa y se aplica de forma adicional a la tasa de interés convencional compensatorio, según lo establece la Circular N° 018-2019-BCRP del 16-08- 2019 emitida por el Banco Central de Reserva del Perú - BCRP.
- En el contrato de compraventa deberá establecerse una Cláusula Resolutoria expresa, mediante la cual, ante incumplimiento por parte del comprador, esta Superintendencia podrá declarar la resolución del contrato, mediante comunicación escrita notificada por vía notarial en el domicilio del comprador, conforme al artículo 1430 del Código Civil,
- Es preciso señalar que, ante el incumplimiento por parte del comprador, esta Superintendencia aplicará la penalidad en los siguientes casos:
 - i) Cuando dejará de pagar dos cuotas consecutivas o alternadas según el cronograma establecido en esta resolución.
 - ii) Si incumple cualquiera de sus obligaciones derivadas de la resolución que apruebe la venta y/o del contrato.

En los supuestos indicados, esta Superintendencia resolverá el contrato, de corresponder, y conservará a su favor el monto que haya sido abonado por el comprador por concepto de pago del precio de venta y de garantía, como penalidad por el incumplimiento en el que haya incurrido. Asimismo, la resolución del contrato, tendrá como consecuencia la restitución del derecho de propiedad de “el predio” a favor de esta Superintendencia en un plazo de diez (10) días.

37. 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

38. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, además de que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada. En consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “el Administrado”, la forma de pago en la modalidad de pago en armadas, en el plazo y condiciones que establezca la presente resolución, así como la constitución de hipoteca legal por el saldo del precio de venta pendiente de pago.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 1243-2024/SBN-DGPESDDI del 25 de setiembre de 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 3 del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de **EDUARDO ALDAVE VALERIO** respecto del predio de 173,30 m², ubicado en el Lote 1 Mz. CH del Asentamiento Humano Pando IX Etapa, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N.º P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 38984.

Artículo 2º.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 175 301.36 (Ciento Setenta y Cinco Mil Trescientos Uno con 36/100 Dólares Americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 3º.- Autorizar el pago del precio en armadas del predio materia de venta de la presente resolución, en virtud de lo establecido en el numeral 229.3 de “el Reglamento” y en el numeral 6.20.3 de “la Directiva”, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 4º.- “El administrado” deberá cancelar el saldo del precio de US\$ 172,704.98 (Ciento Setenta y Dos Mil Setecientos Cuatro con 98/100 dólares americanos), en los plazos y condiciones establecidas en la presente resolución

Artículo 5º.- Constituir hipoteca legal sobre el saldo del precio de venta pendiente de pago, conforme a lo establecido en el inciso 1 del artículo 1118 del Código Civil.

Artículo 6°.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de “el administrado”, una vez cancelado la primera cuota o armada dentro del plazo establecido en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese. –
POI N.° 18.1.1.11

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI