



RESOLUCIÓN N° 602-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de septiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 139-2013/SBNSDDI, mediante el cual se tramita el procedimiento correspondiente a la solicitud presentada por **JULIO CÉSAR PAREDES SALAZAR**, a través de la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 120.25 m², ubicado en la Mz. A Lote 8 en el Sector Prolongación "Santa María" del Asentamiento Humano "Santa María Ampliaciones - Parcela 2", distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral N° P02254417 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con Registro CUS N° 93078, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante los escritos presentados el 3 de junio de 2010 (S.I. N° 10095-2010) (fojas 2), el 20 de diciembre de 2010 (S.I. N° 22094-2010) (fojas 17), y el 30 de marzo de 2011 (S.I. N° 05201-2011) (fojas 34), el señor Julio César Paredes Salazar (en adelante "el administrado"), peticona la compraventa directa de "el predio", invocando la causal de posesión consolidada, prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento". Para tal efecto, presenta, entré otros, los documentos siguientes: **1)** Resolución N° 271-2009/SBN-GO-JAR del 24 de noviembre de 2009 (fojas 4); **2)** plano de localización (fojas 5); **3)** plano perimétrico (fojas 6); **4)** copia simple del documento nacional de identidad

de "el administrado" (fojas 7); **5)** memoria descriptiva (fojas 8); **6)** copia simple del documento nacional de identidad de Santa Floriana Nuñez Arteaga (fojas 21); **7)** constancia de posesión N° 1442-2010-SGPUC-GDU-MDSJL del 19 de mayo de 2010 (fojas 23); y, **8)** fotografías de "el predio" (fojas 30).

4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por el "Reglamento", en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en compraventa directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa".

5. Que, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 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"); razón por la cual, la adjudicación en compraventa directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, mediante el Oficio N° 1140-2014/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2014, se solicitó a "el administrado" presente copia certificada de los documentos que acreditaran la causal de venta directa, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, contabilizados a partir de la notificación del Oficio, para que presente dicha documentación. Cabe precisar que la notificación se efectuó el 31 de julio de 2014, tal como consta del cargo de notificación (fojas 41).

7. Que, mediante el escrito presentado el 13 de agosto de 2014 (S.I. N° 17236-2014) (fojas 44), "el administrado" adjunta en copia autenticada los documentos siguientes: **1)** constancia de posesión N° 1442-2010-SGPUC-GDU-MDSJL del 19 de mayo de 2010 (fojas 45); y, **2)** recibos por concepto de pago de impuesto predial y arbitrios de "el predio" a nombre de "el administrado", correspondientes al año 2010 (fojas 47).

8. Que, mediante Informe de Brigada N° 1766-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2014, se efectuó el diagnóstico técnico (en gabinete), el cual concluyó que inicialmente "el predio" se encontraba formando parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° P02187362 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 32964; predio matriz que tendría la condición de bien de dominio público (uso: servicios comunales); no obstante, teniendo en cuenta la interpretación de la Dirección de Normas y Registros al respecto, según el Informe N° 078-2014/SBN-DNR del 22 de agosto de 2014, dichos servicios comunales serían bienes de dominio privado estatales, premisa bajo la cual no sería necesario proceder a la desafectación administrativa (fojas 55).

9. Que, el 12 de diciembre de 2014, se llevó a cabo la inspección técnica en el área de "el predio", la cual quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0403-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2014" (fojas 63).

10. Que, mediante Informe Brigada N° 022-2015/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2015, profesionales de esta Subdirección emitieron el informe de calificación favorable de la solicitud de venta directa de "el predio" por causal de posesión consolidada a favor de "el administrado" (fojas 66).





RESOLUCIÓN N° 602-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, mediante el Memorando N° 045-2015/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2015 se solicitó a la Superintendente Nacional de Bienes Estatales, otorgue conformidad al procedimiento de venta directa (fojas 69), la misma que fue positiva a través del Memorandum N° 0012-2015/SBN del 16 de enero de 2015 (fojas 71).

12. Que, mediante el Oficio N° 130-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2015, notificado el mismo día, se indicó a "el administrado" que, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida, resulta necesario la presentación del Certificado de Parámetros Urbanísticos expedido por la Municipalidad competente; estableciéndose el plazo de quince (15) días hábiles, más un (1) día hábil por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de la notificación del Oficio (fojas 70).

13. Que, mediante el escrito presentado el 5 de febrero de 2015 (S.I. N° 02455-2015) (fojas 73), "el administrado" presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0147-2015 del 5 de enero de 2015, emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, en el cual se estableció como zonificación de "el predio": "RDM" (Residencial Densidad Media (fojas 74).

14. Que, mediante Oficio N° 1316-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2015, se solicitó a la SUNARP la subdivisión e independización de "el predio" (fojas 75), el cual quedó registrado mediante la Anotación de Inscripción del Título N° 2015-00656918, generándose la partida registral N° P02254417 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 88).

15. Que, mediante el Oficio N° 2144-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2015, se comunicó a "el administrado" que se procederá a solicitar a un organismo especializado en la materia o perito tasador acreditado la valorización comercial de "el predio", comunicándole que los gastos por concepto del servicio serán asumidos íntegramente por su persona (fojas 105).

16. Que, mediante el Memorando N° 3330-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2015, se solicita a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia el servicio de tasación comercial de "el predio" (fojas 106).

17. Que, mediante el Oficio N° 1809-2015/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 11 de diciembre de 2015 presentado el mismo día (S.I. N° 29367-2015), el Arq. Carlos Gonzalo Maldonado Herrera, Director de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió a esta Superintendencia la cotización por la valuación comercial de 11 terrenos, incluyendo "el predio", en el cual se estableció como costo del servicio, el monto ascendente a S/. 2,093.00 (Dos mil noventa y tres con 00/100 soles) (fojas 136).

18. Que, mediante el Oficio N° 403-2015/SBN-OAF del 17 de diciembre de 2015, notificado el 22 de diciembre de 2015, la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia comunicó a "el administrado" que debía hacer efectivo el pago del monto de S/. 2 093.00 (Dos mil noventa y tres con 00/100 Soles) para la contratación del nuevo servicio de tasación solicitado, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la notificación del Oficio. Cabe señalar que el Oficio fue notificado el 22 de diciembre de 2015 (fojas 134).

19. Que, mediante el Memorando N° 3331-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016 (fojas 130) y Memorando reiterativo N° 1671-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2017 (fojas 131), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas que nos informe si "el administrado" cumplió íntegramente con cancelar el pago de los gastos por concepto de servicio de tasación comercial. En atención a ello, a través del Memorando N° 0525-2017/SBN-OAF del 30 de mayo de 2017, la Oficina de Administración y Finanzas informa que "el administrado" no cumplió con efectuar el pago requerido, por lo que no fue factible contratar el servicio de tasación.

20. Que, de acuerdo a lo señalado por la Oficina de Administración y Finanzas, "el administrado" no ha cumplido con cancelar el servicio de tasación, razón por la cual, corresponde declarar concluido el procedimiento de venta directa de "el predio", conforme a lo establecido en el cuarto párrafo del numeral 6.8.2 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN"¹; y, en consecuencia disponerse el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que "la administrada" pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

21. Que, asimismo, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, el contenido de la presente resolución, una vez consentida la misma, en atención al cumplimiento de sus funciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 740-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2017,

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de **VENTA DIRECTA** promovido por **JULIO CÉSAR PAREDES SALAZAR**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO: Comunicar a la Subdirección de Supervisión para que una vez consentida la presente resolución, realice las labores de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

Regístrese, y comuníquese.-

MPPF/reac-je
P.O.I. 5.2.1.18



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ (...) Los gastos por concepto de la tasación son asumidos íntegramente por el administrado. El monto por dicho concepto es comunicado por la unidad orgánica de la entidad encargada del procedimiento de venta directa, el mismo que debe entregarse al área de tesorería o depositarse en la cuenta bancaria de dicha entidad, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación caso contrario se dará por concluido el presente procedimiento. (...)