

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0262-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 576-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** peticionada por la **ASOCIACIÓN CIVIL YANAPAC – ACY**, respecto del predio de 806.75 m², constituido por el Lote 15 de la Manzana F-6 de la Urbanización Pro Sexto Sector, ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que corresponde a la propiedad inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 49044857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26454 ; (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “T.U.O. de la Ley 29151”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (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, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 Decreto de Urgencia N° 026-2020, modificado por los Decretos de Urgencia Nros. 029-2020 y 053-2020, así como el Decreto Supremo N° 087-2020, se suspendió desde el 16 de marzo de 2020, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, el cómputo de los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo que se encuentren en trámite, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público; reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

- 4.** Que, mediante los escritos presentados el 18 de julio de 2016 [S.I. N° 18967-2016 (fojas 02 al 104)], el 17 de agosto de 2016 [S.I. N° 21994-2016 (fojas 115 al 124)] y el 04 de octubre de 2016 [S.I. N° 27102-2016 fojas 125 al 219)] la ASOCIACIÓN CIVIL YANAPAC - ACY, representada por el entonces presidente de la junta directiva, el señor Esmaro Augusto García Villanueva (en adelante, “la Asociación”), solicitó la venta directa de “el predio” por la causal posesión consolidada, establecida en el literal c) del artículo 77 del “Reglamento”.
- 5.** 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”.
- 6.** 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.
- 7.** Que, como parte de la calificación, se verificó la documentación presentada por “la Asociación”, efectuándose el diagnóstico técnico de “el predio”, mediante el Informe de Brigada N° 1748-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 222-224), en el cual se concluyó, entre otros, que: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 49044857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 26454; ii) de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, “el predio” se encuentra calificado como industria liviana, la cual es compatible con las actividades que se desarrollan sobre “el predio”; iii) revisado el aplicativo de procesos judiciales, con el que cuenta la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, se evidenció la existencia del proceso judicial de reivindicación relacionado a “el predio” recaído en el Expediente N° 726-2009 ante el Juzgado Civil de Los Olivos, encontrándose en etapa de ejecución de sentencia de lanzamiento de la Asociación Civil Yanapac; y, iv) constituye un Aporte Reglamentario catalogado como dominio público, producto de la distribución de áreas de la Urbanización Pro Sexto Sector.
- 8.** Que, toda vez que se cumplió con los requisitos formales de la causal que sustenta el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, se procedió a efectuar la inspección técnica a “el predio”, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0057-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2017 (foja 226), constatándose entre otros, lo siguiente: i) se encuentra delimitado y ocupado en su totalidad por una edificación de material noble de un solo nivel, con doble altura en mayor proporción, en posesión de “la Asociación”, institución que le da el uso principal de taller - fábrica - confección de prendas de vestir y, en menor proporción, taller – fábrica de elaboración de productos menores de plástico (estuche para cd), actividades compatibles con la zonificación I2 (industria liviana), de acuerdo al índice de usos aprobado con la ordenanza n° 1015 publicada el 14 de mayo de 2007.
- 9.** Que, mediante Informe de Brigada N° 720-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (fojas 238-241) de conformidad con el numeral 6.5 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, se realizó la calificación sustantiva de la solicitud de venta directa de “el predio”, concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud presentada por “la Asociación”, cumple de manera conjunta con los requisitos de fondo que exige la causal c) del artículo 77° del “Reglamento”.

- 10.** Que, mediante el Memorando N° 1824-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (foja 244), se solicitó al Superintendente Nacional de Bienes Estatales, otorgue conformidad al procedimiento de venta directa, de conformidad con el numeral 6.6 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, habiendo sido otorgada a través del Memorándum N° 162-2017/SBN del 11 de agosto del 2017 (foja 291).
- 11.** Que, de conformidad con el numeral 6.7 de “la Directiva N° 006-2014/SBN” mediante el Oficio N° 2072-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del 2017 (foja 293), notificado el 08 de setiembre del 2017, se comunicó a “la Asociación” la calificación sustancial de su solicitud, indicándosele que debe proseguirse con la etapa de tasación comercial de “el predio”, la cual de conformidad con el numeral 6.8.1 de “la Directiva N° 006-2014/SBN” se efectuara tanto del terreno como de la edificación existente, mereciendo la aceptación de esta, mediante escrito de fecha 19 de setiembre de 2017 [S.I. 31921-2017 (Foja 294)].
- 12.** Que, mediante Memorándum N° 398-2019/SBN-OAF-SAA del 11 de mayo de 2018 (foja 302), el Sistema Administrativo de Abastecimiento, comunicó que “la Asociación” cumplió con el pago por la valuación comercial de “el predio”, cotización efectuada por la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de conformidad con el numeral 6.8.1 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.
- 13.** Que, con el Oficio N° 647-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 22 de marzo del 2019 [S.I. N° 09313-2019 (fojas 368 al 421)], La “Dirección de Construcción” remitió el Informe de Tasación del 12 de marzo del 2019, mediante el cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 769 959,86 (setecientos sesenta y nueve mil novecientos cincuenta y nueve con 86/100 dólares americanos), habiéndose otorgado la conformidad con el Informe Brigada N° 496-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2019 (fojas 422 al 426) debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- 14.** Que, en relación a la publicidad requerida en el presente procedimiento, mediante Oficio N°1765-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo del 2019 (foja 427), en adelante “el Oficio”, se comunicó a “la Asociación” el valor del precio de venta de “el predio” remitiéndose el aviso de publicación para que sea ingresado en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación de la Región en la que éste se ubique, otorgándosele un plazo de cinco (5) días hábiles, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento de conformidad con el numeral 6.9.1 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; y un plazo de máximo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil de realizada la última publicación, para que presente ante esta Superintendencia el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios, de conformidad con el numeral 4 del artículo 143° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”).
- 15.** Que, “el Oficio” fue notificado a “la Asociación” el 22 de mayo de 2019 en el domicilio señalado en su escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de acuerdo al Acta de Notificación Bajo Puerta N° 001772 (fojas 429); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

16. Que, “la Asociación” con escrito del 04 de junio del 2019 [S.I. N° 18388-2019 (fojas 439 al 443)], objetó el valor comercial de “el predio” solicitando: i) se aclare la tasación emitida respecto a “el predio” en la cual tasan el precio del valor del terrero, conjuntamente con el valor de la construcción; ii) se divida la tasación en dos partes, una del terreno objeto de compra, debiendo agregar el valor de realización en función al contenido de la memoria descriptiva del predio en la que se debe indicar que el predio tiene construcciones de propiedad del posesionario actual y que está funcionando un taller de confecciones manejado por discapacitados desde hace más de 25 años e independientemente la tasación de la construcción; adicionalmente adjuntan copia de la Resolución N°35 del Expediente Judicial N° 00726-2009-00903-JM-CI-02 – Corte Superior de Justicia de Lima Norte (folios 445 a 450), y de tres tasaciones.

17. Que, de acuerdo al último párrafo del numeral 6.8.1, de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, una vez aprobada la valorización, no cabe impugnación del valor comercial determinado, pudiendo el administrado solo pedir aclaración o corrección de errores materiales. En tal sentido, no resulta atendible la objeción al valor comercial del predio, contenida en la solicitud presentada por “la Asociación”. Debiéndose, en todo caso, tener en cuenta, tal como se expone en el Informe de Brigada N° 200-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2020 (fojas 474 y 475): i) que la presente venta directa se efectúa de acuerdo al “TUO de la Ley 29151” y “el Reglamento”, calculándose la contraprestación en base al valor comercial del predio y no al valor de realización; ii) que el Informe de Tasación fue elaborado por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCS, responsable de la tasación y ente rector de tasaciones en el Estado, habiéndole la SBN otorgado su conformidad; iii) que se trata de un predio, sobre el cual existe sentencia con calidad de cosa juzgada a favor de la SBN, correspondiendo que el cálculo del valor comercial, se efectúen tanto sobre el terreno como de la edificación, tal como señala la normatividad vigente; y iv) que los términos de la venta directa fueron comunicados a la “Asociación” mediante el Oficio N° 2072-2017/SBN-DGPE-SDDI notificado el 08 de setiembre de 2017, mereciendo su aceptación, con el escrito de contestación presentado ante la SBN el 19 de setiembre de 2017 (S.I. 31921-2017, Foja 294).

18. Que, notificado el oficio referido en el décimo quinto considerando, el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar ante las respectivas empresas editoras la eschuela del aviso del procedimiento de compraventa venció el 29 de mayo del 2019, y el plazo para remitir a esta Superintendencia las publicaciones respectivas el 13 de junio del 2019.

19. Que, efectuada la búsqueda en Sistema Integrado Documentario de la SBN no se advierte, a la fecha, que la “la Asociación” haya cumplido con remitir los avisos publicados en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación de la Región en la que se ubica el predio.

20. Que, respecto a los plazos, el numeral 142.1) del artículo 142° el “T.U.O. de la Ley N° 27444”, establece que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados”; además, el numeral 147.1) del artículo 147° de la referida norma dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

21. Que, estando a lo expuesto y lo establecido en el segundo párrafo del numeral 6.9.1 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio” y, en consecuencia, dar por concluido el procedimiento administrativo de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “la Asociación” pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa cumpliendo con los requisitos de ley.

22. Que, asimismo, deberá ponerse en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, el contenido de la presente resolución, a fin que realice las labores de supervisión conforme con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el “T.U.O. de la Ley 29151”, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; “T.U.O. de la Ley N° 27444”, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución 014-2017/SBN-SG, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto de Urgencia N° 026-2020, Decreto de Urgencia N° 029-2020, Decreto de Urgencia

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 175S584430

Nº 053-2020, Decreto Supremo Nº 087-2020-PCM, Resolución Nº 0032-2020/SBN y, el Informe Técnico Legal Nº 299-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal c) del artículo 77º del Reglamento de la Ley 29151, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

Artículo 3º.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión para que una vez que quede consentida la presente resolución, realice las labores de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

Regístrese y comuníquese.-

POI Nº 20.1.1.17

VISADO POR

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario