



RESOLUCIÓN N° 106-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 123-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **QUITERIA EMELINA LLATAS CABANILLAS**, del predio de 845,22 m², ubicado en la parte posterior del predio situado en la Calle Los Robles N° 768-4, Urbanización "Abanico", distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13538875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y con Registro CUS N° 93891; 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 escrito presentado el 3 de febrero de 2016 (S.I. N° 02601-2016), la señora Quiteria Emelina Llatas Cabanillas (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por causal de colindancia y único acceso establecida en el literal a) del artículo 77° del "Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presentó entre otros, los documentos siguientes: **1)** plano perimétrico (fojas 4); **2)** plano de ubicación (fojas 6); **3)** memoria descriptiva (fojas 8-10); **4)** copia simple de la Partida Registral N° 13538875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12-13); **5)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (fojas 14); y, **6)** copia simple de la Partida Registral N° 47156742 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15-19).

4. Que, mediante escrito presentado el 19 de julio de 2016 (S.I. N° 19084-2016) (fojas 43), "la administrada" presentó, entre otros, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0054-2016-DOPR-GDU/MDCH, emitida por la Municipalidad Distrital de Chaclacayo el 9 de junio de 2016 (fojas 44), referente al predio de su propiedad.

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, mediante los Informes de Brigada N°s 205 y 517-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero y 15 de abril de 2016, se efectuó el diagnóstico técnico (en gabinete), mediante los cuales se concluyó, entre otros, que i) "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado (entiéndase representado por la SBN), en la Partida Registral N° 13538875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y con Registro CUS N° 93891; y, ii) se encontraría dentro de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP, respectivamente (fojas 20-23).

8. Que, el 3 de junio de 2016, se llevó a cabo la inspección técnica en "el predio", la cual quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0147-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2016, en la cual se verificó que el predio de propiedad de "la administrada" colinda con "el predio" y que el acceso hacia éste último de propiedad del Estado solo es posible a través del predio de su propiedad (fojas 35-36).

9. Que, mediante Informe Brigada N° 1008-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2016, profesionales de esta Subdirección emitieron el informe de calificación favorable de la solicitud de venta directa de "el predio" por causal de colindancia y único acceso a favor de "la administrada" (fojas 39-42).


10. Que, mediante el Memorando N° 2521-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2016, se solicitó al Superintendente Nacional de Bienes Estatales, otorgue conformidad al procedimiento de venta directa (fojas 53), la misma que fue positiva a través del Memorandum N° 115-2016/SBN del 26 de agosto de 2016 (fojas 56).

11. Que, mediante el Oficio N° 2017-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2016, se comunicó a "la administrada" que se procedería 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 serían asumidos íntegramente por su persona (fojas 58).


12. Que, mediante el Memorando N° 2997-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2016, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, se contrate el servicio de tasación comercial de "el predio" (fojas 59).




RESOLUCIÓN N° 106-2018/SBN-DGPE-SDDI



13. 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 111).



14. Que, mediante Oficio N° 2172-20167SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2016, se solicitó a la Municipalidad Distrital de Chaclacayo remita el Certificado de Zonificación y Vías y, Certificado de Compatibilidad de Usos (fojas 60), el cual fue remitido mediante Oficio N° 131-2016-GDU/MDCH, presentado el 14 de octubre de 2016 (S.I. N° 28239-2016) (fojas 61-65).



15. Que, mediante escrito presentado el 3 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30342-2016), el Ingeniero Civil p. Fredy G. Vizcarra Zenteno, remite el Informe de Tasación de "el predio" (fojas 67-92). No obstante, realizadas algunas observaciones por esta Subdirección (fojas 93-95), con escrito presentado el 16 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34920), el citado Ingeniero, remite un nuevo Informe de Tasación de "el predio", el cual señala como **valor comercial US\$ 84, 124.07 (ochenta y cuatro mil ciento veinticuatro con 07/100 Dólares Americanos)** (fojas 96-146).

16. Que, mediante Memorando N° 4134-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016, se comunicó a la Oficina de Administración y Finanzas (en adelante la "OAF"), la conformidad al Informe de Tasación antes mencionado (fojas 147).

17. Que, mediante el Oficio N° 390-2016/SBN-OAF del 29 de diciembre de 2016, la "OAF" comunicó a la "administrada" que debía hacer efectivo el pago del monto de S/. 2 110.00 (Dos mil ciento diez con 00/100 Soles), por concepto de honorarios en la elaboración del Informe de Tasación, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la notificación del Oficio (fojas 148). Cabe señalar que el Oficio fue notificado el 4 de enero de 2017 (fojas 148).

18. Que, mediante Oficio N° 298-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017, se notificó a "la administrada", el valor comercial de "el predio", señalado en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, a efectos que también remita la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación de la Región en la que se ubica "el predio", así como en la página web de esta Superintendencia, 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 en el plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación. Asimismo la precitada Directiva establece que los servicios de

publicación deben ser pagados por el administrado; asimismo, la esquila del aviso del procedimiento de compraventa directa deberá ser ingresado ante las respectivas empresas editoras **en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido el citado Oficio, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento**, todo ello de conformidad con lo establecido en el numeral 6.9.1 de la "Directiva N° 006-2014/SBN". Cabe precisar que el citado Oficio fue notificado personalmente a la "administrada" el 1 de diciembre de 2017 (fojas 154).



19. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario de la SBN, no se evidencia alguna Solicitud de Ingreso que haya sido presentada por "la administrada" con fecha posterior a la notificación del Oficio mencionado en el considerando precedente, en donde se haya dado cuenta de la publicación de los avisos de venta, por lo que corresponde su apercibimiento y declarar concluido el procedimiento de venta directa de "el predio", y en consecuencia disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que "la administrada" pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

20. 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 011-2018/SBN-SG; y, Informe Técnico Legal N° 117-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de **VENTA DIRECTA** promovido por **QUITERIA EMELINA LLATAS CABANILLAS**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Artículo 3°.- 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.-

PIMJ/reac-jjc
P.O.I. 8.0.1.17




ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES