

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 308-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de mayo de 2018

VISTO:



El Expediente N° 753-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **JESÚS MICHAEL JORGE BUJAICO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del área de 429,28 m², ubicado en el distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13947213 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 111140 (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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN (en adelante “el ROF de la SBN”), aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, 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 24 de noviembre de 2015 (S.I N° 27836-2015), Jesús Michael Jorge Bujaico (en adelante “el administrado”) solicitó la venta directa del área de 433,69 m², ubicado en Calle Atahualpa N° 101, Mz. A – Lote 01, distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima; al amparo del literal c) artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 a 3). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** plano perimétrico P-1 y memoria descriptiva (fojas 06 a 10); **2)** copias certificadas de los recibos de pagos de tributos cancelados a la Municipalidad Distrital de Chaclacayo con fecha 14 de agosto de 2009, 14 de agosto de 2010 y 29 de setiembre de 2015 (fojas 12 a 18); **3)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 59-10/GDU-MDCH, emitida por la Municipalidad Distrital de Chaclacayo con fecha 14 de agosto de 2010 (fojas 44); **4)** Oficio N° 1310-2011-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Distrital de Chaclacayo con fecha 03 de agosto de 2011 (fojas 47); **5)** Partida Registral N° 07034053 de la Oficina Registral de Lima y Callao (fojas 48 a 55); y, **6)** fotografía (fojas 56).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos 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”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, mediante escrito presentado el 09 de febrero de 2016 (SI N° 02980-2016) (fojas 66 y 67), “el administrado” solicitó se modifique el área materia su solicitud de venta directa a 429,13 m², el cual destinará para uso comercial, para lo cual remitió la documentación siguiente: **1)** plano perimétrico P-1 y memoria descriptiva (fojas 68 a 72); y, **2)** Partida Registral N° 13195324 de la Oficina Registral de Lima (fojas 73 y 74). Sin embargo, desarrollada la información técnica remitida, se advirtió que el predio solicitado en venta directa comprende un área de 429,28 m² (“el predio”).

7. Que, con fecha 20 de setiembre de 2016, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento materia de la presente resolución realizó la inspección técnica de “el predio” (fojas 82), constatando que: i) se observa sobre “el predio” una edificación de un piso, con muros y columnas de concreto armado, techo aligerado, con grandes accesos sin puertas, mampara en su interior, enchape en sus paredes exteriores y con toda la fachada cercada o tapiada en aparente estado de abandono; ii) “el administrado” ha acondicionado “el predio” a fin que en él funcione una pollería, por lo que presenta un salón muy grande con todo el mobiliario: mesas, sillas, mostrador, hornos polleros, juegos para niños; un área de cocina equipado y lavaderos a medio instalar; todo muy empolvado; y, iii) “el predio” cuenta con energía eléctrica, agua y desagüe.

8. Que, además se advirtió que el Ministerio de Transporte y Comunicaciones – PROVÍAS Descentralizado viene ejecutando la construcción del Nuevo Puente Ñaña sobre el Río Rímac, con mayor dimensión que el antiguo, el cual podría afectar la sección vial de la Avenida Atahualpa y en consecuencia el área que comprende “el predio”; por lo que, con Oficio N° 2292-20167SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016 (fojas 92), se consultó a la Municipalidad Distrital de Chaclacayo si la sección vial de la Avenida Atahualpa mantiene o varía sus dimensiones. Al respecto, con Oficio N° 144-2016-GDU/MDCH presentado el 22 de noviembre de 2016 (fojas 93), la Municipalidad Distrital de Chaclacayo remitió los Informes N° 014-2016-EKVY-SGPUCHE-GDU/MDCH y N° 017-2016-EKVY-SGPUCHE-GDU/MDCH del 14 de noviembre de 2016 (fojas 94 a 97), según los cuales el ancho de la vía pública correspondiente a la Avenida Atahualpa se mantiene.

9. Que, con Memorándum N° 145-2017/SBN del 21 de julio de 2017, el entonces Superintendente otorgó su conformidad a la compra venta directa de “el predio”, a favor de “el administrado”, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6.6 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

10. Que, mediante Oficio N° 2289-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2017, se solicitó a la SUNARP la independización de “el predio” de la Partida Registral N° 13195324 de la Oficina Registral de Lima, generándose la Partida Registral N° 13947213 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 122 y 123).



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 308-2018/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, mediante Oficio N° 2504-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2017 (fojas 136), se comunicó a “el administrado” la calificación favorable de su solicitud de venta directa; asimismo, se le indicó que se procedería a solicitar a un organismo especializado en la materia o perito tasador acreditado la valorización comercial de “el predio”, señalándole que los gastos por concepto del servicio de tasación serán asumidos íntegramente por su persona.

12. Que, mediante Memorando N° 3055-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2017 (fojas 133), se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal el Servicio de Tasación Comercial de “el predio”.

13. Que, mediante Oficio N° 1794-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 24 de octubre de 2017 (fojas 141) (S.I. N° 37155-2017), 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 “el predio”, en el cual se estableció como costo del servicio, el monto ascendente a S/. 4 401,00 (cuatro mil cuatrocientos uno con 00/100 soles).



14. Que, mediante Oficio N° 196-2017/SBN-OAF-SAA del 15 de diciembre de 2017 (fojas 142), esta Superintendencia comunicó a “el administrado” que debía hacer efectivo el pago del monto de S/. 4 401,00 (cuatro mil cuatrocientos uno con 00/100 soles) para la contratación del servicio de tasación solicitado, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, a fin de que cumpla con efectuar dicho pago.

15. Que, debe indicarse que “el Oficio” fue debidamente notificado el 29 de enero de 2018, siendo recibido por el señor Raúl Amanca Pérez, identificado con documento nacional de identidad N° 08316586, en su calidad de representante de “el administrado”, conforme consta en la Carta Poder simple del 12 de mayo de 2017 (fojas 63), de conformidad con el artículo 21.4° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; por lo que, el plazo máximo para que “el administrado” efectúe el citado pago venció el 20 de febrero de 2018.



16. Que, en atención al considerando precedente, mediante Memorando N° 1368-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018 (fojas 143), se solicitó al Sistema Administrativo de Abastecimiento – SAA, 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° 340-2018/SBN-OAF-SAA del 25 de abril de 2018 (fojas 144), la Supervisora del Sistema Administrativo de Abastecimiento informó que “el administrado” no cumplió con efectuar el pago requerido, por lo que no fue factible contratar el servicio de tasación.

17. Que, conforme a lo señalado mediante Memorando N° 340-2018/SBN-OAF-SAA, “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 "el administrado" pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.



18. Que, asimismo, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión el contenido de la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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° 337-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151", seguido por **JESUS MICHAEL JORGE BUJAICO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

POI N°8.0.1.17



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

¹ (...) Los gastos por concepto de la tasación son asumidos integralmente 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. (...)