



**RESOLUCIÓN N°**

**0761-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de octubre de 2016

**VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES HATUN KOURI**, representado por el presidente **JESUS VILLALOBOS ZAMORA**, contra el Oficio N° 01889-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016, mediante el cual se puso el conocimiento el valor de la tasación efectuada al predio de 1 395.50 m<sup>2</sup> inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P01073305 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con Registro SINABIP N° 3405 del Libro del Callao y CUS N° 15154, en adelante “el predio”, y;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante “SBN”) en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “Ley”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 “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 (en adelante la “SDDI”) 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, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante “Ley 27444”) establece que: “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba...”. Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, el cual deberá ser concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.



4. Que, mediante Oficio N° 965-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC (S.I. N° 17642-2016) con el cual la Dirección de Construcción – Dirección General de Política y Regulación de Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la “Dirección”) deriva el Informe Técnico de Tasación – Valuación Comercial de “el predio” resultando un valor ascendente a **US\$ 278 436.60 (doscientos setenta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis y 60/100 Dólares Americanos)**.

5. Que, mediante Informe de Brigada N° 1132-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2016 (en adelante “el Informe”) se concluye que la pericia cumple con el procedimiento en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú – RNT para la valuación comercial de predios urbanos, asimismo, se estima razonable el criterio utilizado en el estudio de mercado inmobiliario, aplicando las tablas, factores de ajuste y el cálculo de valores unitarios de terreno, edificación y obras complementarias resultando para “el predio” un valor comercial ascendente a **S/ 924 409,50 Soles** (novecientos veinticuatro mil cuatrocientos nueve con 50/100 Soles) o **US \$278 436,60** (doscientos setenta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis con 60/100 Dólares Americanos).

6. Que, mediante Oficio N° 01889-2016/SBN-DGPE-SDDI recepcionado el 29 de agosto de 2016, se comunicó la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES HATUN KOURI**, representado por el presidente **JESUS VILLALOBOS ZAMORA** (en adelante la “Asociación”) lo siguiente:

(...)

Al respecto, mediante Oficio N° 01904-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2015 esta Superintendencia comunicó que era necesario efectuar la rectificación de áreas y linderos del predio descrito en el párrafo precedentes antes de proceder a la venta solicitada; en ese sentido se hace de conocimiento que la Resolución N° 01163-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2015 modificada mediante Resolución N° 0608-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de julio de 2016 con el cual se aprobó rectificar el área antes indicada a 1 257.70 m<sup>2</sup> ya se encuentra inscrito en la partida correspondiente.

Por otro lado, es pertinente mencionar que mediante el documento de la referencia a), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, ha remitido el Informe Técnico de Tasación definitivo con fecha de valuación 15 de junio de 2016 (en adelante el “Informe”), resultando para el “predio” un valor ascendente a **US\$ 278 436.60 (Doscientos setenta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis 60/100 Dólares Americanos)**.

En ese sentido, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.8.3 de 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 Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014, una vez aprobada la valorización, se procede a notificar el valor de venta del predio al administrado, adjuntando una copia de la tasación, **quien sólo puede solicitar alguna aclaración o corrección de errores materiales, si lo hubiere. No cabe impugnación del valor comercial determinado.**

De otro lado, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 78° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, concordado con el numeral 6.9.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN, al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá 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.

En este sentido, mediante el presente le remitimos la esquila del aviso del procedimiento de compraventa directa. Dicho aviso 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 la presente comunicación, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.9.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

Posteriormente, deberá remitir a esta Superintendencia el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones respectivas, **en el plazo máximo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil de realizadas las publicaciones**, de conformidad con el numeral 4) del artículo 132° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

(...)

7. Que, mediante escrito presentado el 5 de septiembre de 2016 (S.I. N° 23770-2016) la “Asociación” solicita una reconsideración al precio de venta.

8. Que, mediante Oficio N° 2043-2016/SBN-DGPE-SDDI recepcionado el 14 de septiembre de 2016 se solicita a la “Asociación” para que un plazo de diez (10) días hábiles más el término a la distancia de un (1) día para que precise su aclaración o en su defecto indique el error material en el que se hubiese incurrido en la valorización de “el predio” caso contrario se dará por concluido el procedimiento.

9. Que, mediante escrito presentado el 21 de septiembre de 2016 (S.I. N° 25714-2016) la “Asociación” amplía su reconsideración y remite nuevos medios probatorios.





## RESOLUCIÓN N°

0761-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Oficio N° 02242-2016/SBN-DGPE-SDDI recepcionado el 11 de octubre de 2016 se indica a la "Asociación" lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, mediante documento de la referencia a), vuestra representada solicita una reconsideración al procedimiento de venta directa indicando que el precio de la tasación no se ajusta a la realidad de la zona donde se encuentra ubicado "el predio". Mediante el documento de la referencia b), indica que amplía el recurso de reconsideración presentado con el escrito a).

Al respecto, cabe señalar que esta Subdirección no ha considerado como recurso de reconsideración el escrito presentado el 5 de septiembre de 2016 (S.I. N° 23770-2016) debido a que este no cumple con las formalidades establecidas en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

En ese sentido, con la finalidad de no vulnerar derechos, se solicita aclarar su petitorio en el sentido de que vuestra representada desea interponer un recurso de reconsideración al valor de la tasación deberá cumplir con la formalidad señalada en el artículo 208° de la Ley N° 27444, **para lo cual deberá presentar nueva prueba**. Además, de conformidad con el artículo 211° de referida Ley N° 27444, señala, el **escrito del recurso de reconsideración debe ser autorizado por letrado**.

Cabe indicar que, en virtud del numeral 132.4 de la Ley N° 27444 y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane la observación advertida; bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento.

"(...)"

11. Que, mediante escrito presentado el 25 de octubre de 2016 (S.I. N° 29399-2016) la "Asociación" interpone el recurso de reconsideración en contra del Oficio N° 01889-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016 (en adelante "el Recurso"), mediante el cual se puso el conocimiento el valor de la tasación efectuada a "el predio", solicitando la corrección del Informe Técnico de Tasación contenido en el Oficio N° 965-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC (S.I. N° 17642-2016) y que además se disponga la admisión de nuevos medios probatorios consistente en las partidas electrónicas y carta adjuntos:

- a) Manifiesta, que existe error en el método empleado para la tasación, lo cual no puede ser amparada en un mecanismo basado en especulaciones subjetivas de supuestos cuatro vendedores de quienes no se hace referencia al número de partida registral ni copia literal en el cual se defina el valor estimado de parte de los contratantes, tampoco se señala los recibos de pago de impuestos, tasas, PU y HR u otro documento que acredite y clarifique los estándares de un promedio del valor de un terreno en la zona afecta, además, se tiene que tener en cuenta que se tratan de terrenos construidos con mejoras útiles y necesarias, caso contrario a "el predio" ya que fue habilitada y mejorada con peculio de la "Asociación", la cual está sujeta a depreciación.
- b) Señala, que en la ficha técnica se consigna que el terreno cuenta con suministro de agua y desagüe lo cual es contrario a la realidad, ya que, solo se usa silos y el abasto de agua potable a través de pilones a cisternas; en ese sentido, es necesario, con la finalidad de aportar el medio probatorio idóneo a fin que pueda tomarse en referencia del valor de un predio ubicado en la zona del terreno de petición remite la copia literal de la partida registral N° P01278101 que comprende el área de 6 654 m<sup>2</sup> a un costo de S/ 48 866.98 (cuarenta

y ocho mil ochocientos sesenta y seis con 89/100 Nuevo Soles) correspondiente a la Asociación de Comerciantes del Mercado Pachacutec, la partida registral N° P01064435 con un área de 3 820.50 m<sup>2</sup> con un costo de S/ 14 176.43 (catorce mil ciento setenta y seis con 43/100 Nuevo Soles) de la Asociación Mercado Balneario de Pachacutec y la Carta N° 014-2016-GRC/CEA-P de venta directa de terreno de la partida registral N° P52012603 autorizada por Acuerdo de Concejo Regional N° 00004 del 18 de enero de 2016 referente al ítem 5 del anexo N° 1 a favor de la Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Nueva Bahía San Carlos, todos ubicados en el Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec.

- c) Indica, que esta Superintendencia en la segunda subasta pública 2016, donde se oferta el Lote N° 1 pone el precio base del m<sup>2</sup> a S/ 2.71 Soles y el Lote N° 2 al precio base de US\$ 8.83 dólares americanos, lotes ubicados colindantes con áreas urbanas.

Cabe señalar que la "Asociación" presenta como nueva prueba lo documentos siguientes: **a)** copia simple de la partida registral N° P01278101 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona N° IX – Sede Lima; **b)** copia simple de la notificación de oferta de venta irrevocable del 21 de noviembre de 2006; **c)** copia simple de la partida registral N° 70259448 del Registro de Asociaciones; **d)** copia simple del título de propiedad otorgado por COFOPRI a favor de la Asociación de Mercado Balneario de Pachacutec el 10 octubre de 2008; **f)** copia simple de la partida registral N° P01064435 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona N° IX – Sede Lima; **g)** copia simple de la Carta N° 014-2016-GRC/CEA-P del 16 de marzo de 2016; **h)** copia simple de la Carta N° 228-2015-GRC/GA-OGP del 12 de mayo de 2015; **i)** copia simple del Acuerdo de Concejo Regional N° 00004 del 18 de enero de 2016.



**12.** Que, de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente, el recurso de reconsideración deberá sustentarse en una nueva prueba y deberá ser presentado en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, al cual se le debe adicionar el término de la distancia (1 día hábil) los cuales deberán ser contabilizados desde al día siguiente de realizado la notificación del acto administrativo; requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración.



**13.** Que, en ese sentido teniendo en cuenta los argumentos dados por la "Asociación" y la nueva prueba aportada, corresponde a esta Subdirección resolver el recurso de reconsideración interpuesto.

**a) Respecto al primer argumento:**

*"Manifiesta, que existe error en el método empleado para la tasación, lo cual no puede ser amparada en un mecanismo basado en especulaciones subjetivas de supuestos cuatro vendedores de quienes no se hace referencia al número de partida registral ni copia literal en la cual se defina el valor estimado de parte de los contratantes, tampoco se señala los recibos de pago de impuestos, tasas, PU y HR u otro documento que acredite y clarifique los estándares de un promedio del valor de un terreno en la zona afecta, además, se tiene que tener en cuenta que se tratan de terrenos construidos con mejoras útiles y necesarias, caso contrario a "el predio" ya que fue habilitada y mejorada con peculio de la "Asociación", la cual está sujeta a depreciación."*



Al respecto, cabe señalar que el informe de tasación remitido por la "Dirección" a través de Oficio N° 965-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC (S.I. N° 17642-2016) se efectuó conforme a los procedimientos previstos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú-RNTP aprobado por la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA del 7 de mayo de 2007 y modificado por la Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA (Texto publicado el 05.12.2012 en el Diario El Peruano) que a la fecha de elaboración del citado Informe estaba vigente.

El "Recurso" presentado por la "Asociación" indica que las muestras utilizadas son especulativas de supuestos cuatro vendedores de quienes no indica el número de la partida registral ni la copia literal que define el valor de parte de los contratantes, ni los recibos de pago de impuestos, tasas, PU y HR otro documento que acredite y clarifique los estándares de un promedio de valor de la zona.

Al respecto el Artículo II.C:20, del RNTP, indica que "(...)el valor del terreno en el caso de una valuación reglamentaria se tomará como base el valor unitario oficial de terreno urbano o arancel urbano, y en el caso de tasación comercial se tomará como base el valor unitario



**RESOLUCIÓN N°**

**0761-2016/SBN-DGPE-SDDI**

obtenido del estudio de mercado de la zona", siendo que el artículo 36° de "el Reglamento" los actos de disposición en este marco normativo son efectuados a valor comercial se debe tomar como base el resultado del estudio de mercado que permitió determinar el valor comercial en la zona, por lo que no cabe solicitar al perito que tome en consideración las declaraciones juradas de impuesto a la renta (PU y HR) siendo que dichos montos son fijados en base a valores arancelarios.

Asimismo, siendo que se trata de una valuación comercial en base a un estudio de mercado vigente en la zona, no es requisito que se presenten partidas registrales o copias literales donde figuren actos de venta, siendo que el estudio de mercado se puede basar en ventas realizadas o en la oferta de ventas vigentes a la fecha de tasación; en este orden, el perito presentado 4 muestras de ofertas (verificables) de predios que se encuentran cercanos al materia de venta, que cuentan con zonificación similar (CL), realizando además las homologaciones necesarias en cuanto a ubicación, extensión, oferta y entorno, como indica el Artículo II. C. 21 de RNTF.



**b) Respecto al segundo argumento:**

*"Señala, que en la ficha técnica se consigna que el terreno cuenta con suministro de agua y desagüe lo cual es contrario a la realidad, ya que, solo se usa silos y el abasto de agua potable a través de pilones a cisternas; en ese sentido, es necesario, con la finalidad de aportar el medio probatorio idóneo a fin que pueda tomarse en referencia del valor de un predio ubicado en la zona del terreno de petición se remite la copia literal de la partida registral N° P01278101 que comprende el área de 6 654 m<sup>2</sup> a un costo de S/ 48 866.98 (cuarenta y ocho mil ochocientos sesenta y seis con 89/100 Soles) correspondiente a la Asociación de Comerciantes del Mercado Pachacutec, la partida registral N° P01064435 con un área de 3 820.50 m<sup>2</sup> con un costo de S/ 14 176.43 (catorce mil ciento setenta y seis con 43/100 Soles) de la Asociación Mercado Balneario de Pachacutec y la Carta N° 014-2016-GRC/CEA-P de venta directa de terreno de la partida registral N° P52012603 autorizada por Acuerdo de Concejo Regional N° 00004 del 18 de enero de 2016 referente al ítem 5 del anexo N° 1 a favor de la Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Nueva Bahía San Carlos, todos ubicados en el Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec."*



Sobre la Ficha Técnica N° 198-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2015 no se señala ninguna información respecto a la infraestructura de servicios de "el predio" en ese aspecto, cabe indicar que para la realización del servicio de tasación, el perito realiza una inspección a campo la cual fue efectuada el 15 de junio de 2016. En tal sentido, el Informe Técnico de Valuación en el punto 1.08, indica que la zona donde se localiza "el predio" cuenta con sistema de agua provisional pero no se indica la existencia de desagüe. Adicionalmente, se debe mencionar que las muestras son de inmuebles ubicados en el entorno del predio materia de venta por lo que las características en cuanto a los servicios son similares, como se indica en los Formatos de Estudio de Mercado presentados.

Con relación a la nueva prueba presentada correspondiente a la partida registral N° P01278101 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, corresponde a un predio de un área de 6 654,00 m<sup>2</sup>, se observa en el Asiento 0004 la inscripción de la compra venta del predio realizada por la Comisión de Formalización de Propiedad Informal (COFOPRI) a favor de la Asociación de Comerciantes del Mercado Pachacutec a un valor de S/. 48 866.98 Soles con fecha de transferencia del 21 de noviembre de 2003.

Al respecto, de la lectura al referido asiento registral se señala que la transferencia de propiedad se da en virtud del artículo 39° del Reglamento de la Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado ocupados por Mercados a cargo de la COFOPRI aprobado con D.S. N° 038-2000-MTC. En ese sentido, el artículo 30° del referido reglamento, señala que "(...)De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley, el precio de venta del inmueble será determinado por el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA), a valor arancelario, pagadero hasta en un plazo de sesenta (60) días hábiles con un descuento del diez por ciento (10 %) del valor obtenido por la tasación en la modalidad de venta al contado; y a valor arancelario, con los respectivos intereses legales, pagadero hasta en sesenta (60) meses, en la modalidad de venta a crédito"; bajo ese contexto, **la venta indicada en la partida registral N° P01278101 se realizó a valor arancelario y como se ha señalado, el artículo 36° de "el Reglamento" indica que los actos de disposición (venta) son efectuados a valor comercial.**

Respecto a la copia simple de la Notificación de Oferta de Venta Irrevocable del 21 de noviembre de 2006 del predio de inscrito en la partida registral N° P01064435 y copia simple de la partida registral N° P01064435 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, que corresponde a un predio de un área de 3 820.50 m<sup>2</sup>, se debe mencionar que en el Asiento 0004 la inscripción de la compra venta del predio es realizada por la Comisión de Formalización de Propiedad Informal (COFOPRI) a favor de la Asociación Mercado Balneario de Pachacutec, a un valor de S/. 14 022,42 Soles con fecha de transferencia 10 de julio de 2008. En ese sentido, en el mismo asiento de inscripción de adjudicación dicha transferencia se dio en virtud de la Ley N° 27301 y su reglamento aprobado con D.S: N° 38-200-MTC; y como ya se señaló anteriormente, **las ventas bajo dicha normativa son realizadas a valor arancelario y no a valor comercial.**



En relación a la copia simple del Carta N° 014-2016-GRC/CEA-P del 16 de marzo de 2016 y la Carta N° 228-2015-GRC/GA-OGP remitida por el Comité Especial de Adjudicaciones y el Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional de Callao respectivamente; relacionados a la venta directa de un predio inscrito en la Partida Registral N° P52012603 a un valor comercial de US \$ 2 368 Dólares Americanos o S/. 7 388,16 Soles; autorizada por el Acuerdo de Consejo Regional N° 000004 del 2016, se debe mencionar que revisada la partida registral el predio tiene un área de 296,00 m<sup>2</sup>, lo cual de acuerdo al valor señalado arroja un valor de \$8,00/m<sup>2</sup> o S/.24,96/m<sup>2</sup>, además revisada la ubicación del predio, y contrastado con el plano de valores arancelarios para el 2015 y 2016, se observa que el valor arancelario para dicho predio es de S/ 21,00/ m<sup>2</sup> y S/30.00/m<sup>2</sup> respectivamente; en ese sentido, el valor otorgado en el documento adjunto por el administrado, se encuentra dentro del rango de los valores arancelarios, y no dentro de los valores comerciales.



**c) Respecto al tercer argumento:**

*"Indica, que esta Superintendencia en la segunda subasta pública 2016, donde se oferta el Lote N° 1 pone el precio base del m<sup>2</sup> a S/2.71 Soles y el Lote N° 2 al precio base de US\$ 8.83 dólares americanos, lotes ubicados colindantes con áreas urbanas."*



Respecto a lo señalado por la "Asociación" en cuanto a la segunda subasta pública 2016 efectuada por esta Superintendencia en el que se ofertó el Lote N° 1 a un precio base a S/ 2.71 Soles y el Lote N° 2 con precio base a \$ 8.83 dólares. Al respecto se debe indicar que el Lote N° 1 tuvo como precio base de S/. 2.71/m<sup>2</sup> y se encuentra ubicado en el distrito de Santa Rosa, a aproximadamente a 2.20 Km de distancia del terreno materia de tasación, cuenta con zonificación PTP, y se trata de un terreno rustico en expansión urbana; es decir con características, entorno, ubicación, zonificación, **muy diferente al predio materia de tasación.** Por otro lado, respecto al Lote N° 2, con precio base de \$8.83 /m<sup>2</sup>, ubicado en el balneario de Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, a aproximadamente 5.30 km del predio, cuenta con zonificación PTP, y se trata de un terreno rustico en expansión urbana; es decir con características, entorno, ubicación, zonificación, **muy diferente al predio materia de tasación.**

14. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado demostrado que el valor de la tasación ha seguido los parámetros establecidos en Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA del 7 de mayo de 2007 y modificado por la Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA que a la fecha de elaboración del citado Informe se encontraba vigente, además, que es a valor comercial de conformidad con el artículo 36° de "el Reglamento", en consecuencia, debe declararse infundado el recurso de reconsideración interpuesto por la



**RESOLUCIÓN N°**

**0761-2016/SBN-DGPE-SDDI**

“Asociación”.

**15.** Que, de conformidad con el sub numeral 6.8.4 del numeral 6.8 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN que regula los procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado de libre disponibilidad aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 se otorga un plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución a la “Asociación” para que proceda a publicar la esquila de aviso del procedimiento de venta en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación la misma que fue remitida mediante Oficio N° 01889-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016 caso contrario se dará por concluido el procedimiento.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 0887-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES HATUN KOURI**, representado por el presidente **JESUS VILLALOBOS ZAMORA**, contra el Oficio N° 01889-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

**Artículo 2°.** De conformidad con el sub numeral 6.8.4 del numeral 6.8 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN que regula los procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado de libre disponibilidad aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 se otorga un plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución para que la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES HATUN KOURI** proceda a publicar la esquila de aviso del procedimiento de venta en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación la misma la cual fue remitida mediante Oficio N° 01889-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016 caso contrario se dará por concluido el procedimiento.

Regístrese, y comuníquese.  
POI 5.2.1



**ASOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES