



RESOLUCIÓN N° 146-2017/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 09 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 043-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado Parcela 8 de 16 825.36 m², ubicado al Norte de la Parcela H del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 13718021 de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 99409, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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, conforme al artículo 47° y al literal a) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “el ROF”), corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33° y 75° de “el Reglamento”, concordado con la Directiva N° 001-2016/SBN que regula los “Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016”), establece que la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio, conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2) de “la Directiva N° 001-2016”.



4. Que, según Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, se concluyó que: *“de la evaluación económica realizada para el caso de la venta del predio, se obtienen resultado “Positivo”, obteniéndose ingresos económicos para el Estado. Consecuentemente, también se obtienen Beneficios Sociales, puesto que el 70% del monto de la venta, luego de excluir todos los gastos operativos y administrativos, son destinados para el Tesoro Público, dinero que podría ser invertido en proyectos sociales. Asimismo, del análisis de los Beneficios Sociales, en la perspectiva del desarrollo humano integral, la habilitación urbana en el predio, elevará la calidad de vida de los pobladores de la zona. En un enfoque de generación de empleo, la empresa privada genera una demanda laboral que captará a la población para desarrollar diversas actividades en los procesos constructivos. Considerando que una de las funciones generales de esta Superintendencia es la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, es oportuno recomendar la Venta por Subasta Pública del predio por ser el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado (...)”* (fojas 07).

5. Que, mediante el Informe N° 00001-2017/SBN-GPE-SDDI del 4 de enero de 2017, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos “el predio”, para la obtención de su conformidad. (fojas 1).

6. Que, mediante Memorandum N° 0014-2017/SBN del 16 de enero de 2017, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de tres (3) predios propuestos, entre ellos “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 043-2017/SBNSDDI (fojas 35).

7. Que, mediante Memorando N° 195-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2017, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, se efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial de “el predio”, adjuntándose para dicho fin, los términos de referencia para el proceso de selección de la empresa tasadora (fojas 49).

8. Que, mediante Carta S/N presentada el 16 de febrero de 2017 (S.I. N° 04803-2017), la empresa CALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.C., remite el Informe de Valuación Comercial N° 11-2017 de “el predio”, del 31 de enero de 2017, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 29 141,52 (Veintinueve mil ciento cuarenta y uno con 52/100 Dólares Americanos) (fojas 76).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 205-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2017, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, conforme al Anexo 6 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 101).

10. Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9) de “la Directiva N° 001-2016”, entre otros, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica, certificado de zonificación y vías, tasación y la partida registral de “el predio” (fojas 3, 4, 5, 39, 48 y 75).

11. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 173-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2017 (fojas 110), el cual señala lo siguiente:

11.1 “El predio” cuenta con un área de 16 825,26 m², se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 13718021 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único





RESOLUCIÓN N° 146-2017/SBN-DGPE-SDDI

SINABIP-CUS N° 99409, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 228-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017.

- 11.2** Según Oficio N° 361-2016-INGEMMET/SG presentado el 1 de junio de 2016 (S.I. N° 14392-2016), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, e Informe de Brigada N° 228-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017, “el predio” no se encontraría superpuesto con Concesiones Mineras (fojas del 42 y 108).
- 11.3** “El predio” no se superpone con zonas arqueológicas, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 228-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017 y según lo comunicado por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, con el Oficio N° 000671-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 23 de mayo de 2016 (S.I. N° 13443-2016) (fojas 46).
- 11.4** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 228-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017 (fojas 108).
- 11.5** De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 1230-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 18 de mayo de 2016, al área consultada¹ le corresponde dos tipos de zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) y RDM (Residencial de Densidad Media); que, según el Informe de Brigada N° 228-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017, realizándose el cruce de la información gráfica remitida por la Municipalidad (plano N° 1756-Z-2016-MML/GDU-SPHU/DC) con el polígono de “el predio” que obra en la base gráfica de la SBN, se advierte que le corresponde la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)² (fojas 39 y 108).
- 11.6** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 09 de enero de 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0014-2017/SBN-DGPE-SDDI y del



¹ La consulta se realizó sobre el área matriz de la que fue independizado “el predio” (891 356, 43 m²), inscrita en la partida Registral N° 13567050 de la oficina registral de Lima.

² La presente zonificación regula el uso y la ocupación dentro del ejercicio del derecho de propiedad predial, sin embargo, esta zonificación es susceptible de cambio, a fin de lograr mayores rendimientos en la acción de urbanizar o construir; Debiéndose precisar que “el predio” corresponde a un terreno rustico ubicado en expansión urbana, si fuera el caso que “el predio” se destine para lotes de vivienda, previo cambio de zonificación, deberá efectuarse la habilitación urbana, con la finalidad de convertirlo en terreno urbano (mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución de agua, recolección de desagüe, distribución de energía y aporte gratuitos para fines de recreación pública y servicios públicos complementarios).

Informe Técnico N° 228-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017, “el predio” se encuentra libre de ocupación, no desarrollándose actividad alguna en su interior; por otro lado, se apreció en campo que, en la zona suroeste con dirección al noreste un movimiento de tierra, en donde se ubicaría un cableado subterráneo correspondiente al alimentador MT W-06, de la empresa EDELNOR (ENEL)³, proveniente de la Parcela H del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec (A.P.V. PROFAM), a fin de alimentar de energía eléctrica al AA.HH. Asociación de Vivienda Productiva La Arboleda; corresponde a ladera de cerro, de pendiente pronunciada en la zona oeste, pendiente ascendente de este a oeste, tiene un suelo de tipo arenoso y afloramiento rocoso en la zona oeste; no cuenta con servicios de agua, desagüe, alumbrado público y domiciliario; sin embargo, el entorno inmediato correspondiente al AA.HH. Vivienda Productiva La Arboleda y la A.P.V. PROFAM (Parcela H) cuenta con alumbrado público y domiciliario (fojas 48 y 108).



11.7 Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 0203-2017/SBN-PP recibido el 22 de febrero de 2017, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 104).

11.8 Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 744-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2017, no existen pedidos pendientes, ni en trámite, ni se ha emitido ningún acto de administración respecto de “el predio” (fojas 107).

11.9 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 228-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existen pedidos en calificación ni en trámite, sobre actos de disposición respecto de “el predio” (fojas 108).

12. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el predio” es de libre disponibilidad, cumpliéndose con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento”, que señala: *“Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad (...); por tanto, es factible su venta mediante subasta pública.*

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN;

³ Revisada la página web del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN, se visualiza gráficamente que “el predio” no estaría afectado por línea de transmisión eléctrica alguna; sin embargo, físicamente existe un movimiento de tierra que hace presumir la existencia del cableado eléctrico denominado alimentador MT W-06, que atraviesa “el predio” por la zona Sureste. Situación que se deberá tener en cuenta, se realice o no la respectiva habilitación urbana, de ser el caso.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 146-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la venta por subasta pública del predio de propiedad del Estado, que a continuación se señala, estableciéndose como precio base para la subasta pública el valor comercial que se indica en su descripción:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE
Parcela 8, ubicado al Norte de la Parcela H del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec.	Distrito Santa Rosa, provincia de Lima, departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 99409	Partida N° 13718021 O.R. Lima	16 825,36	US\$ 29 141,52

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.8.9



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