



RESOLUCIÓN N° 167-2017/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 14 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 656-2016/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 431,51 m², ubicado frente a la Av. Báltico, al lado este del balneario de Naplo, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13816101 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Código Único SINABIP N° 103170, 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”), 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 “(...) 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 28).

5. Que, mediante el Informe N° 028-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2016, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de cuatro (04) predios propuestos para subasta pública, entre ellos “el predio”, para la obtención de su conformidad, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.1.2) de “la Directiva” (fojas 1).

6. Que, mediante Memorandum N° 107-2016/SBN del 16 de agosto de 2016, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de los predios propuestos, entre ellos “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 656-2016/SBNSDDI correspondiente a “el predio” (fojas 29).

7. Que, es preciso señalar que la identificación y evaluación de “el predio”, se efectuaron de conformidad con la Directiva N° 004-2013/SBN que regulaba los “Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, vigente en dicha oportunidad.

8. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el tercer considerando de la presente Resolución, “la Directiva N° 001-2016/SBN” entró en vigencia el 07 de julio de 2016, la misma que establece en su Única Disposición Transitoria que ésta incluso rige en los procedimientos administrativos en trámite, razón por la cual corresponde proseguir con la aprobación de la venta por subasta pública de “el predio” y convocatoria, conforme a la vigente Directiva.

9. Que, mediante Memorando N° 2451-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2016, 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 30).

10. Que, mediante Carta S/N presentada el 5 de octubre de 2016 (S.I. N° 27176-2016), Peritos Tasadores Ríos Ingenieros S.R.L remite el Informe de Tasación de “el predio”, del 29 de setiembre de 2016, en el cual se indica que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 69,819.57 (Sesenta y Nueve Mil Ochocientos Diecinueve y 57/100 dólares americanos) (fojas 49).

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 1597-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, adjuntándose el respectivo Formato de Resumen de Valuación Comercial (fojas 104).

12. 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, tasación, certificado de zonificación y vías, partida registral y ficha técnica de “el predio” (fojas 3, 4, 49, 99, 114 y 130).

13. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 0195-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2017 (fojas 135), el cual señala lo siguiente:

13.1. “El predio” cuenta con un área de 431,51 m², se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13816101 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX, Sede de Lima, Oficina Registral de Lima y anotado con Código Único SINABIP – CUS N° 103170, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 280-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2017.





RESOLUCIÓN N° 167-2017/SBN-DGPE-SDDI

13.2. De acuerdo a las inspecciones oculares realizadas el 18 de marzo de 2016 y 11 de enero de 2017, según se advierte de la Fichas Técnicas N° 083-2016/SBN-DGPE-SDDI y 050-2017/SBN-DGPE-SDDI, y del Informe de Brigada N° 279-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2017, “el predio”:



- ✓ Tiene forma irregular y su topografía varía de moderada a fuerte (hacia la parte posterior), el suelo es arenoso sobre el cual se divisa acumulación de desmonte.
- ✓ En el frente (oeste), que colinda con la avenida Báltico, presenta un cerco de palos (caña Guayaquil) con sobrecimiento de concreto; de igual forma, parte del lado derecho (sur) presenta cerco de palos con sobrecimiento de concreto; el resto del predio se encuentra sin ocupación, no desarrollándose en su interior actividad alguna.
- ✓ Colinda por el lado izquierdo (norte) y parte del lado derecho (sur) con edificación ocupada por terceros; el fondo (este) colinda con camino de acceso a las ocupaciones ubicadas en la parte posterior al predio y no presenta cerco.
- ✓ No cuenta con servicios básicos, pero su entorno sí, por lo que es factible su instalación.
- ✓ El acceso a “el predio” es a través de la Panamericana Sur hasta la altura del Puente de Pucusana (km. 60) ingresando por la vía que nos conduce al Balneario de Naplo; cabe precisar que previo al ingreso a la zona donde se ubica el predio existe un pórtico con vigilancia permanente.



13.3. Conforme consta en los Informes de Brigada N° 393-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 280-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2016 y 07 de marzo de 2017, respectivamente; respecto a la consulta efectuada sobre un área colindante al predio matriz del cual fue independizado “el predio”, ubicada a 83m aproximadamente de este, mediante Informe Técnico N° 14043-2015-SUNARP-Z.R. N° IX/OC del 06 de julio de 2015, el área de Catastro de SUNARP señaló que no es factible determinar la existencia de superposición registral del área en consulta con la Ficha N° 85002 que continua en la partida registral N° 42400165, de titularidad de la Municipalidad Distrital de Pucusana, al no contar sus títulos archivados con documentación técnica adecuada que permita la evaluación respectiva; en ese sentido, se concluye que al no contar con la documentación técnica que permita establecer la ubicación y ámbito del predio inscrito en la Ficha N° 85002, no es posible determinar la existencia de duplicidad registral de este con “el predio”, sin embargo es preciso señalar que el predio matriz del que formaba parte, fue válidamente inscrito en la partida N° 12239433, sin haberse presentado ninguna observación por parte de la Oficina Registral encargada de la inscripción. Es importante agregar que los



informes técnicos que emite el área de Catastro de SUNARP se sustentan en la información gráfica con la que cuentan en ese momento ^[1].

13.4. “El predio” no se superpone con derechos mineros, de acuerdo a lo informado por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, mediante el Oficio N° 724-2016-INGEMMET/SG del 9 de setiembre de 2016 y según se advierte en el Informe de Brigada N° 280-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2017.



13.5. “El predio” no se superpone con zonas arqueológicas, de acuerdo a lo informado por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, mediante el Oficio N° 1236-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 21 de octubre de 2016 y según se advierte en el Informe de Brigada N° 280-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2017.

13.6. “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 280-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2017.



13.7. De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 1978-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 06 de octubre de 2016, “el predio” presenta Zonificación PTP- Protección y Tratamiento Paisajista y ZHR – Zona de Habilitación Recreacional; siendo que según el Informe de Brigada N° 280-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2017, el 60% aproximadamente de “el predio” se ubica en zona PTP y el 40% restante, en zona ZHR, de acuerdo al Plano de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana, aprobado por Ordenanza N° 1086-MML.

13.8. Conforme se advierte del Informe de Brigada N° 280-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo 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”.

13.9. Conforme se advierte del Memorando N° 203-2017/SBN-PP del 17 de febrero de 2017, remitido por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno.



13.10. 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 2016, no existen pedidos pendientes, ni en trámite, ni se ha emitido ningún acto de administración respecto de “el predio”.

14. 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*

[1] Artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios – Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3 de mayo de 2013:

“(…) El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad (...)”



RESOLUCIÓN N° 167-2017/SBN-DGPE-SDDI



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;

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 (m²)	PRECIO BASE
Av. Báltico, al lado este del balneario de Naplo	Distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima	Estado CUS N° 103170 (Registro SINABIP N° 24710-Lima)	Partida N° 13816101 O.R. Lima	431,51	US\$ 69,819.57

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.7.4




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