

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 388-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 01 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 570-2015/SBNSDDI, que contiene información técnica legal que sustenta la autorización para la venta vía subasta pública del predio de 86,465.61 m², denominado Parcela 6, ubicado a la altura del km 14 de la Av. Néstor Gambeta, al oeste del cerro Paraíso o Montonero, distrito del Callao, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 70599005 de la Oficina Registral Callao, con Registro SINABIP N° 5896-Callao y CUS N° 92704, 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° 004-2013/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° 065-2013/SBN (en adelante "la Directiva"), 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".

4. Que, del análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de "el predio", se determinó que éste resulta positivo y beneficioso para el Estado (fojas 23). Por lo que, mediante Informe N° 20-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2015, complementado con el Informe N° 22-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2015, se remitió a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, el listado de predios



propuestos para subasta pública, entre ellos "el predio", a efectos de que sea elevado a la Alta Dirección para la obtención de la conformidad respectiva de la Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

5. Que, mediante Memorandum N° 0118-2015/SBN del 2 de octubre de 2015, la Superintendente Nacional de Bienes Estatales ha dado su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2 de "la Directiva", concordado con el literal n) del artículo 11° de "el ROF" (fojas 44-57).

6. Que, en atención a lo expuesto se abrió el Expediente N° 570-2015/SBN-SDDI, que contiene los documentos descritos en el numeral 6.1.9 de "la Directiva", entre otros: la partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, calificación de la zonificación y tasación (fojas 14, 15, 21 y siguientes).

7. Que, mediante Memorando N° 2849-2015/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2015, se remitió a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, 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 del 90 al 101).

8. Que, mediante Carta N° 0138-2015/AC-AAPV, presentado el 29 de octubre de 2015, Allemant Asociados Peritos Valuadores S.A.C. remite el Informe Final TasSBN008-2015-15754 de Valuación de "el predio", del 19 de octubre de 2015, en el cual se indica que el valor comercial asciende a US\$ 391,490.97 (Trescientos noventa y un mil cuatrocientos noventa con 97/100 dólares americanos) (fojas del 117 al 138).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 1506-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2015, esta Subdirección ha procedido a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio", conforme al Anexo 3 de "la Directiva" (fojas del 142 al 145).

10. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 434-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio de 2016 (fojas 249-250), el cual señala lo siguiente:

10.1 El predio se encuentra anotado en el Registro SINABIP N° 5896-Callao, CUS N° 92704 e inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 70599005 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Callao.

10.2 Según Oficio N° 286-2014-INGEMMET/SG del 5 de junio de 2015 (S.I. N° 13345-2015), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, e Informe de Brigada N° 1531-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015, "el predio" se encuentra superpuesto en aproximadamente 25.78% del total del área con la concesión minera Giovanna Hermosa, cuyo titular es la Minera Oquendo S.R.L., con derecho minero titulado D.L. 708, código 010739195 (fojas del 68 al 71 y del 154 al 156).

10.3 No se advierte superposición con zonas ni restos arqueológicos, conforme se advierte del Oficio N° 687-2015-DSFL-DGPA/MC del 4 de mayo de 2015, Oficio N° 1505-2015-DSFL-DGPA/MC del 14 de octubre de 2015, emitido por el Ministerio de Cultura (S.I. N° 10622-2015, y 24240-2015), y del Informe de Brigada N° 1531-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2015 (fojas 64-66 y del 104-106).

10.4 Según el Informe de Brigada N° 947-2016/SBN-DGPE-SDDI, revisada la base gráfica referencial que se viene alimentando progresivamente con todas las Solicitudes de Ingreso (S.I.) que contienen algún pedido dirigido a esta Subdirección, se determinó que sobre "el predio" se encontraron las siguientes: i) S.I. N° 20556-2014, de venta por subasta pública, a la fecha lo solicitado ha sido





RESOLUCIÓN N° 388-2016/SBN-DGPE-SDDI

archivado, **ii**) S.I. N° 17493-2012, de venta directa, a la fecha lo solicitado ha sido archivado, **iii**) S.I. N° 09807-2015, de venta directa, a la fecha lo solicitado ha sido archivado, **iv**) S.I. N° 28974-2015, de venta directa presentado por Eddy Martin Villegas Colan, la misma que ha sido atendida con Resolución N° 370-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2016, y finalmente, **v**) S.I. N° 26150-2015 y N° 30514-2015, ambas sobre el pedido de venta directa, presentada por Minera Oquendo S.R.L., las cuales han sido atendidas con Resolución N° 208-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2016, que declara inadmisibles lo solicitado, documento que ha sido notificado bajo puerta el 13 de abril de 2016; cabe señalar que en relación a la resolución se presentó recurso de apelación, mediante S.I. N° 11428-2016 del 3 de mayo de 2016, el mismo que ha sido declarado Infundado mediante Resolución N° 080-2016/SBN-DGPE del 23 de junio de 2016.

- 10.5** En relación al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, mediante Oficio N° 648-2015-MPC/SG del 13 de abril de 2015, emitido por la Municipalidad Provincial del Callao, se ha remitido el Informe N° 060-2015-MPC-GGDU-GO-MLSV del 31 de marzo de 2015, el cual indica que “el predio” se encuentra localizado en un área sin Zonificación (Terreno Eriazo) (fojas 59 y 63).
- 10.6** Según Memorando N° 521-2016/SBN-PP del 18 de mayo de 2016, y Memorando N° 554-2016/SBN-PP del 26 de mayo de 2016, el área de Procuraduría Pública informa que sobre “el predio” recaen tres (3) procesos judiciales, siendo estos los siguientes: **i**) Expediente N° 2980-2015, sobre Acción de Amparo, actuando como demandante Eddy Villegas Colán ante el 1° Juzgado Civil del Callao, **ii**) Expediente N° 4022-2013, sobre Nulidad de Resolución Administrativa, actuando como demandante Minera Oquendo S.R.L., ante el 10° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima; y, **iii**) Expediente N° 13882-2015, sobre Nulidad de Resolución Administrativa, actuando como demandante Minera Oquendo S.R.L., ante el 17° Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo de Lima.
- 10.7** Según Memorando N° 1263-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de mayo de 2016; la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, nos informa que de la revisión de la base gráfica referencial, se verificó que sobre “el predio” no se visualiza gráficamente la existencia de alguna solicitud pendiente de atención ni procedimientos concluidos que haya sido atendida por esa Subdirección (foja 172).
- 10.8** De la inspección realizada el 12 de mayo de 2016, se constató que “el predio” se encuentra parcialmente cercado por el lado noroeste con un cerco de palos de eucalipto y alambres de púas, se encuentra en su totalidad, solo se encontró un murete con la inscripción “Propiedad Privada de la Minera Oquendo S.R.L.”, el predio forma parte de una cadena de cerros denominada “Las Animas” cuya pendiente es moderada a fuerte, el suelo es arenoso arcilloso con rocas dispersas, de conformidad con la Ficha Técnica N° 129-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 203).
- 10.9** De la revisión del antecedente registral se observa que en el Asiento E0004, obra inscrito el levantamiento de medida cautelar de no innovar registrada en el asiento D0003, por haberlo así dispuesto el Juez del Primer Juzgado Civil del Callao mediante Resolución N° 2 del 29 de febrero de 2015.



11. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el predio”, se encuentra debidamente saneado en cumplimiento de 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, no existiendo impedimento legal para su disposición a favor de terceros, se encuentra en la condición de disponible para su venta bajo la modalidad de 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° 004-2013/SBN, aprobada por Resolución N° 065-2013/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:

LOTE	DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE US\$ (Dólares Americanos)
4	Parcela 6, ubicado a la altura del km 14 de la Av. Néstor Gambeta, al oeste del cerro Paraíso o Montonero.	Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao.	Estado Peruano CUS N° 92704 (Registro SINABIP N° 5896-Callao)	Partida N° 70599005	86,465.61 m ²	391,490.97

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.16.11



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