



RESOLUCIÓN N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 04 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 375-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 6,040.32 m2 denominado Sub Lote 1, ubicado al suroeste del Balneario de Santa Rosa, frente a la Av. Santa Rosa (Colectora C 18) que conduce con dirección sur hacia la A.P.V Profam (Parcela H del proyecto Especial Ciudad Pachacutec), del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, inscrito en la Partida N° 13918748 de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 108366, 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".


4. Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48° de "el Reglamento" *"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 (...)"*.



5. Que, de acuerdo con el segundo párrafo de del numeral 5.5 de las disposiciones generales de "la Directiva N° 001-2016": *"La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten el predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad"*.



6. Que, de acuerdo al numeral 6.1.1 de las disposiciones específicas de "la Directiva N° 001-2016" *"Si durante la inspección de campo se advierte que sobre el predio en parte de él, existen poseionarios con obras civiles, la entidad procede a notificar a quien o quienes se encuentren en el predio, con el objeto que, en el plazo de quince (15) días hábiles, presenten su solicitud a efectos de regularizar su situación jurídica, conforme a los procedimientos que contemplan las normas del SNBE" (...)* *"La solicitud de regularización será dirigida a la entidad que sustenta la subasta pública y debe contener los requisitos exigidos para el tipo de procedimiento que solicite (...)"*.



7. Que, la Ficha de análisis costo-beneficio N° 534-2017 del 28 de abril de 2017 estimado para el trámite de venta por subasta pública de "el predio" concluye en lo siguiente: *"De la evaluación económica realizada, de la venta del predio se obtienen resultados "Positivos", generándose ingresos al Tesoro Público, para que sean invertidos en proyectos de inversión pública, obras de infraestructura, salud, educación, y otros fines sociales. Del análisis de los Beneficios Sociales, la habilitación urbana en el predio, beneficiará a la población, por la generación de empleo, proveniente de la empresa privada que demandará mano de obra en los procesos constructivos, captando a la población aledaña. Finalmente, siendo una de las funciones generales de esta Superintendencia, la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, y con el fin de maximizar el rendimiento económico-social del terreno, se respalda la propuesta de independización del SUBLOTE 1, y se procede a su incorporación al Portafolio Inmobiliario del Estado con la potencialidad Recreacional, recomendando su venta por Subasta Pública, por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (...)"* (fojas 14).

8. Que, mediante el Informe N° 19-2017/SBN-GPE-SDDI del 16 de mayo de 2017, se remitió al despacho de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos "el predio", para su conformidad de venta por subasta pública, de conformidad con el numeral 6.1.2 de "la Directiva N° 001-2016" (fojas 01).

9. Que, mediante Memorándum N° 109-2017/SBN del 23 de mayo de 2017, de conformidad con el numeral 6.1.2 de "la Directiva N° 001-2016", el Superintendente dio



RESOLUCIÓN N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI

su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de tres (03) predios propuestos, entre ellos “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 375-2017/SBNSDDI (fojas 31).

10. Que, mediante Memorando N° 1688-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2017, se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, 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 44).

11. Que, mediante escrito presentado el 05 de julio de 2017 (S.I. N° 21614-2017), FVZ INGENIERO CIVIL S.A.C. remite el Informe de Tasación Comercial de “el predio” del 28 de junio de 2017, respecto del cual se formularon observaciones técnicas mediante Oficio N°. 1707-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017, de conformidad con el cuarto párrafo del numeral 6.1.6 de “la Directiva N° 001-2016”.

12. Que, mediante escrito presentado el 20 de julio de 2017 (S.I. N° 23826-2017), FVZ INGENIERO CIVIL S.A.C. remite el Informe de Tasación Comercial de “el predio” del 28 de junio de 2017, en el cual subsana las observaciones advertidas mediante documento descrito en el anterior numeral de la presente Resolución, dejando constancia del valor comercial actual de “el predio”, el mismo que asciende a US\$ 20,476.68 (Veinte Mil Cuatrocientos Setenta y Seis con 68/100 Dólares Americanos) (fojas 106).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 960-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2017, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, adjuntándose el respectivo Formato de Valuación Comercial N° 023-2017/SBN-DGPE-SDDI de Terreno Eriazo Ribereño al Mar – Santa Rosa, por corresponder (fojas 130).

14. 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, tasación, certificado de zonificación, y partida registral de “el predio” (fojas 10, 11, 13, 105, 56 y 137).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 611-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2017 (fojas 156), el cual señala lo siguiente:

15.1. “El predio” cuenta con un área de 6 040,32 m², es de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N° 13918748 de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 108366, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 985-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017 (fojas 153).



15.2. "El predio" según el Informe de Brigada N° 985-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017, no se superpone con derechos mineros titulados vigentes o en trámite, información que ha sido confirmada con el Oficio N° 226-2017-INGEMMET/DC del 30 de mayo de 2017 (S.I N° 18021-2017), mediante el cual el Instituto Geológico Minero y Metalurgico – INGEMMET informa que sobre "el predio", no existen derechos mineros, de acuerdo al Catastro Minero a la fecha del informe y a la información de áreas restringidas a la actividad minera proporcionada por las entidades que la administran (fojas 62).

15.3. "El predio" según el Informe de Brigada N° 985-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017, no se superpone con zonas arqueológicas, esta información se sustenta con la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 000218-2017/ DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 18 de abril de 2017 (S.I N° 12529-2017), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal - DSFL del Ministerio de Cultura; en el mismo, se indica que "el predio", no se superpone con ningún Monumento Arqueológico Prehispánico (fojas 38).



15.4. "El predio", no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 985-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017 (fojas 153).






15.5. Conforme se advierte del Informe de Brigada N° 985-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017, a "el predio" le corresponde la zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajístico), esta información se sustenta con el Certificado de Zonificación y Vías N° 619-2017-MML-GDU-SPHU del 12 de abril de 2017 (S.I N° 16301-2017), emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 153).

15.6. Conforme se advierte del Informe de Brigada N° 985-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017, "el predio" no se superpone con la Vía Colectora C-18 acceso a Santa Rosa (fojas 153).



15.7. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 20 de enero del 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N° 061-2017/SBN-DGPE-SDDI, "el predio" está conformado por dos áreas contiguas: un área de 5046,20 m² que representa el 83.5% aprox. del total del área de "el predio", dicha área se encuentra totalmente cercada con muros de ladrillo, puerta de madera color blanco y reja metálica que impiden el libre acceso, en su interior se encontró una edificación con acabados de aprox. 214 m² con vivencia efectiva; el área restante se encuentra sin techar, adicionalmente por el frente existe un muro de concreto con reja metálica, dentro de la edificación se encontró una placa membretada sin colocar en la que se leía "Colegio de Obstetras Regional Lima Callao-Centro Recreacional Santa Rosa". Además, el área contigua de 994.12 m² que representa el 16.5% aprox. del total del área de "el predio" por la derecha y por el fondo se encuentra parcialmente cercada con muros de ladrillo sin techar, presentando aperturas que permiten el libre acceso, esta área no presenta vivencia en su interior. Asimismo, "el predio" corresponde a un terreno arenoso con una pendiente mayor al 30% por estar en falda de cerro de forma irregular ubicado frente a la Av. Santa Rosa (Vía Colectora C-18), se accede al predio tomando la carretera Panamericana Norte hasta la altura del km 38 + 984 y desde allí se toma un desvío de 3 km aprox. hasta llegar al balneario de Santa Rosa, desde aquí se continua por la Av. Bertello, hacia el suroeste hasta llegar a la Av. Santa Rosa la cual atraviesa el cerro y conduce directamente a "el predio"; finalmente, "el predio" cuenta con servicio de luz pero no de agua; sin embargo, se pudo observar una tapa de buzón en el lindero por el frente con la Av. Santa Rosa (vía Colectora C-18) (fojas 13).

RESOLUCIÓN N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI

- 


- 15.8.** Que, mediante Oficio N° 1282-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2017, notificado el 18 de mayo de 2017, esta subdirección considerando la ocupación parcial con obra civil¹ señalada en el párrafo precedente, y, de conformidad con el numeral 6.1.1 de “la Directiva N° 001-2016” descrito en el sexto considerando de la presente Resolución, procedió a notificar al Colegio Regional de Obstetras III Lima - Callao, dándole un plazo de (15) días hábiles, a partir del día siguiente de la notificación del Oficio, a fin de que dicha entidad regularice su situación jurídica, conforme a los procedimientos que contemplan las normas del SNBE (fojas 40).
- 15.9.** Que, mediante escrito presentado el 6 de junio de 2017 (S.I N° 18058-2017), el Colegio Regional de Obstetras III Lima – Callao, en respuesta al Oficio descrito en el numeral precedente, solicita se le conceda la prioridad en la adquisición del área de 5 002.74 m2, para ello adjunta, entre otros, memorias descriptiva, plano perimétrico, de ubicación y localización (fojas 64).
- 15.10.** Que, mediante Informe de Brigada N° 842-2017/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2017, se determinó que el área de interés del Colegio Regional de Obstetras III Lima – Callao (5 002.74 m2), formaría parte de “el predio” de acuerdo a las colindancias y el plano de localización; sin embargo, las coordenadas del área se encuentran invertidas y erradas, graficado el predio desfasado y girado en dirección noreste, por lo que no se pudo determinar la ubicación exacta del área de interés (fojas 73).
- 15.11.** Que, mediante Oficio N° 1687-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2017, notificado el 14 de julio de 2017, se puso de conocimiento al Colegio Regional de Obstetras III Lima – Callao, que no habiendo solicitado la regularización de su situación jurídica bajo ningún procedimiento que contemplan las normas del SNBE, respecto al área que ocupa, se continúa con el procedimiento de subasta pública, y de ser el caso, se le estará invitando a participar del proceso, el mismo que se desarrollará conforme a “la Ley”, “el Reglamento”, “la Directiva N° 001-2016”, y las Bases Administrativas que se aprueben para dicho proceso (fojas 76).
- 15.12.** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 985-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto 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 154).

¹ Conforme a lo señalado por la Subdirección de Normas y Capacitación en su Informe N° 117-2016/SBN-DNR-SDNC del 26 de agosto de 2016 que, entre otros, concluye lo siguiente: “Las obras civiles, son edificaciones desarrolladas por acción humana que afectaron el suelo para destinarlo a la ejecución de determinadas actividades, empleando para tal efecto materiales de la localidad y que tienen por objeto evidenciar la posesión efectiva y uso exclusivo del predio, así como la restricción para el libre ingreso de terceros (...)”

15.13. Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 2737-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2017, no existen pedidos pendientes, ni en trámite respecto de “el predio” (fojas 136).

15.14. Conforme lo indicado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N°. 1002-2017/SBN-PP recepcionado el 02 de agosto de 2017 (fojas 140), existen tres procesos judiciales que afectan al predio matriz del que fue independizado “el predio”; sin embargo, de la evaluación realizada en el Informe de Brigada N° 985-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017, se determinó que “el predio” sólo se encuentra afectado parcialmente en un 67.27 % (4063.57 m2) por un proceso judicial vigente, sobre Reivindicación Judicial, iniciado por la SBN contra el Colegio Regional de Obstetras III, el mismo que según lo informado por la Procuraduría, se encuentra en el Juzgado Civil Transitorio de Puente Piedra, bajo el Expediente 1349-2013, pendiente de remitir exhorto al juzgado de Ancón, a fin de señalar fecha para inspección.

16. Que, en mérito a lo antes descrito y de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento” y el numeral 5.5 de “la Directiva N° 001-2016”, a los que se hace referencia en el cuarto y quinto considerando de la presente Resolución, se concluye que “el predio” es de libre disponibilidad; 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, Informe Técnico Legal N° 611-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2017, y Resolución N° 060-2017/SBN-SG;

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
Ubicada al suroeste del Balneario de Santa Rosa, frente a la Av. Santa Rosa (Colectora C 18) que conduce con Dirección sur hacia la A.P.V Profam (Parcela H del proyecto Especial Ciudad Pachacutec).	Distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 108366	Partida N° 13918748 O.R. Lima	6, 040.32	US\$ 20, 476.68

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.8.9



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