



RESOLUCIÓN N° 494-2017/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 04 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 377-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 16,366.29 m2 denominado Parcela 2, ubicado al suroeste del Asentamiento Humano el Golf y al Norte de la A.P.V. Profam Perú (Parcela H del Proyecto Especial Pachacutec) aprox. a 696.00 metros de la Av. Principal, 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° 13918683 del Registro de Predios 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° 108373, 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 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, la Ficha de análisis costo-beneficio N° 532-2017 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 de la PARCELA 2 de 16 366.29 m2, y se procede a su incorporación al portafolio inmobiliario del Estado con la potencialidad Residencial, con uso de vivencia, recomendando su venta por Subasta Pública, por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (...)" (fojas 14).*

7. Que, mediante el Informe N° 19-2017/SBN-GPE-SDDI del 18 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).

8. Que, mediante Memorandum 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 su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de trece (03) predios propuestos, entre ellos "el predio", procediéndose a aperturar el Expediente N° 377-2017/SBNSDDI (fojas 28).

9. Que, mediante Memorando N° 1690-2017/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 37).



RESOLUCIÓN N° 494-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. 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 Valuación 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”, (fojas 83).

11. 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 numeral precedente de la presente Resolución, indicando que el valor comercial actual de “el predio” asciende a US\$ 62,355.56 (Sesenta y Dos Mil Trecientos Cincuenta y Cinco con 56/100 Dólares Americanos) (fojas 86).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 961-2017/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° 022-2017/SBN-DGPE-SDDI de Terreno Eriazo – Santa Rosa, por corresponder (fojas 116).

13. 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, partida registral, ficha técnica, tasación y certificado de zonificación de “el predio” (fojas 10, 11, 12, 13, 86 y 52).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 610-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2017 (fojas 134), el cual señala lo siguiente:

14.1 “El predio” cuenta con un área de 16 366,29 m², es de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N° 13918683 del Registro de Predios 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° 108373, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 987-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017 (fojas 132).

14.2 “El predio” según el Informe de Brigada N° 987-2017/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° 256-2017-INGEMMET/DC del 30 de mayo de 2017 (S.I N° 18118-2017), 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 54).



14.3 “El predio” según el Informe de Brigada N° 987-2017/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° 000211-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 17 de abril de 2017 (S.I N° 12215-2017), 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 35).

14.4 “El predio”, no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° N° 987-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017 (fojas 132).

14.5 Conforme se advierte del Informe de Brigada N° N° 987-2017/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 Oficio N° 399-2017-MML-GDU-SPHU-DC del 23 de mayo de 2017 (S.I. N° 16301-2017), emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 50).



14.6 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 20 de febrero del 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N° 075-2017/SBN-DGPE-SDDI, respecto de “el predio”, se concluye lo siguiente: *“Es de textura arenosa, presenta una topografía variada que va de zonas plana a zona conformada por ladera de cerro con pendiente de hasta 30%, se encuentra libre de ocupación, se accede al predio a la altura del kilómetro 38 + 984 de la carretera panamericana norte, margen izquierda siguiendo la dirección norte, se continúa por la Av. Bertello que conduce al balneario de Santa Rosa, recorriendo una distancia aproximada de 2 350 metros, altura de la urbanización Santa Rosa del norte, se gira hacia la izquierda a la Av. Principal, para continuar una distancia aproximada de 1 180 metros, pasando el kartódromo de Santa Rosa se llega a la denominada Ca. Las Casuarinas del Asentamiento Humano el Golf de Santa Rosa la cual conduce al área remanente del predio del Estado y se accede a la Parcela 2. No cuenta con servicios de agua y luz pero su entorno si (A.H. el Golf de Santa Rosa), por lo que es factible su instalación”* (fojas 13).



14.7 Conforme consta en el Informe de Brigada N° N° 987-2017/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 132).



14.8 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 108).

14.9 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 119), 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° 987-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017, se determinó que los procesos judiciales advertidos por la Procuraduría no afectan a “el predio”.

15. 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

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 494-2017/SBN-DGPE-SDDI

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° 610-2017/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 (m ²)	PRECIO BASE
Predio ubicado al suroeste del Asentamiento Humano el Golf y al Norte de la A.P.V. Profam Perú (Parcela H del Proyecto Especial Pachacutec) aprox. a 696.00 metros de la Av. principal, del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima	Distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 108373	Partida N° 13918683 O.R. Lima	16,366.29	US\$ 62,355.56

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.8.9



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