

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 495-2017/SBN-DGPE-SDDI**

Lima, 04 de agosto de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 349-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 28,678.00 m2 denominado Parcela 2, ubicado al oeste del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte, Primera Etapa, Sector II, Grupo N, altura del Kilómetro 38 + 800 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda siguiendo la dirección Norte, y al norte de la Parcela "H" del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, del distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, inscrito en la Partida N° 13717770 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° 104812, 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, 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; la 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, según Ficha de análisis costo-beneficio N° 629-2016 del 29 de abril de 2016 estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, se concluye que: *“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 la calidad de vida de los pobladores de la zona. Asimismo, en un enfoque de generación de empleo, la empresa privada generará una demanda laboral en el desarrollo de los procesos constructivos, que captará a la población aledaña. Finalmente, 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, (...) se recomienda su Venta por Subasta Pública, por ser el acto más beneficioso económico y socialmente para el Estado (...)*” (fojas 32).

7. Que, mediante el Informe N° 18-2017/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).

8. Que, mediante Memorandum N° 107-2017/SBN del 19 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 (13) predios propuestos, entre ellos “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 349-2017/SBNSDDI (fojas 33).

9. 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.





## **RESOLUCIÓN N° 495-2017/SBN-DGPE-SDDI**

10. 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.



11. Que, mediante Memorando N° 1597-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 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 50).



12. Que, mediante Carta N° C134-2017-GG-MDS presentada el 05 de julio de 2017 (S.I. N° 21629-2017), MDS CONSULTORES ASOCIADOS S.A.C. remite el Informe de Valuación de "el predio" del 28 de junio de 2017, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 71 296,00 (Setenta y un Mil Doscientos Noventa y Seis con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 61).



13. Que, mediante Informe de Brigada N° 878-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 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° 019-2017/SBN-DGPE-SDDI de Terreno Rustico en Zona de Expansión Urbana e Islas Rusticas, por corresponder (fojas 75).

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, partida registral, ficha técnica, tasación y certificado de zonificación de "el predio" (fojas 06, 07, 08, 09, 19 y 41).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 607-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2017 (fojas 87), el cual señala lo siguiente:

15.1 "El predio" cuenta con un área de 28 678,00 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N° 13717770 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° 104812 (SINABIP N° 24917 - Libro: Lima - Tipo: Estatal), conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 967-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2017 (fojas 83).

15.2 "El predio" según el Informe de Brigada N° 967-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2017 no se superpone con derechos mineros titulados vigentes o en trámite, información que ha sido confirmada con el Oficio N° 249-2016-



INGEMMET/SG del 27 de abril de 2016 (S.I N° 11432-2016), mediante el cual el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – 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 43).

**15.3** “El predio” según el Informe de Brigada N° 967-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2017, no se superpone con zonas arqueológicas, esta información se sustenta con el Oficio N° 0586-2016/ DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 05 de mayo de 2016 (S.I N° 12006-2016), 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 47).



**15.4** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 967-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2017 (fojas 83).



**15.5** Conforme se advierte del Informe de Brigada N° 967-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2017, a “el predio” le corresponde la zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajístico), esta información se sustenta con el Oficio N° 025-2016-MDA-GDU-SGUCHU del 21 de abril de 2016 (S.I N° 10142-2016), emitido por la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 41).



**15.6** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 20 de julio de 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N° 168-2017/SBN-DGPE-SDDI, “el predio”: *“corresponde a ladera de cerro y quebrada (zona este) de naturaleza eriaza, de topografía moderada (zona central) y accidentada hacia la zona sur, de suelo arenoso y afloramiento rocoso; debiéndose precisar que dicha quebrada corresponde a la prolongación de la calle 88, que comunica el pueblo joven P.I.M. Panamericana norte primera etapa sector III grupo “N” con la parcela “H” del proyecto especial ciudad Pachacutec es decir, comunica el distrito de Ancón con Ventanilla. El predio se encuentra libre de ocupación, no desarrollándose actividad alguna en su interior; además se constató que no cuenta con servicios básicos como energía eléctrica, red de agua y desagüe, pistas y veredas, (...) el acceso principal al predio es por la Prolongación de la Calle 88 del Pueblo Joven P.I.M Panamericana Norte Primera Etapa, Sector II Grupo “N”, distrito de Ancón; es preciso señalar que dicho acceso se encuentra parcialmente restringido por viviendas precarias (construidas de madera y techo de eternit), las cuales limitan el acceso parcialmente, puesto que se puede acceder al predio entre la ocupación precaria que se encuentra sobre la prolongación de la vía, continuando de forma peatonal al predio bordeando la respectiva ocupación por ambos lados. Asimismo, es preciso advertir que el predio cuenta con otros dos accesos peatonales; el primer acceso es por el Asentamiento Humano Productiva La Arboleda, distrito de Santa Rosa, la cual se encuentra al Noroeste del predio; y, el segundo acceso es a través de la Parcela “H” del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, distrito de Ventanilla, Callao, por la zona Sur”* (fojas 78).

**15.7** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 967-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio 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 83).

**15.8** Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 2737-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de





## RESOLUCIÓN N° 495-2017/SBN-DGPE-SDDI

julio de 2017, no existen pedidos pendientes, ni en trámite respecto de "el predio" (fojas 82).

15.9 Conforme a lo indicado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorándum N° 1016-2017/SBN-PP del 04 de agosto de 2017, no existe proceso judicial alguno que afecte a "el predio", (fojas 85).



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° 607-2017/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 <sup>2</sup> )	PRECIO BASE
Predio ubicado al oeste del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte, Primera Etapa, Sector II, Grupo N, altura del Kilómetro 38 + 800 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda siguiendo la dirección Norte, y al norte de la Parcela "H" del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec.	Distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 104812	Partida N° 13717770 O.R. Lima	28 678,00	US\$ 71 296,00

**Regístrese y Comuníquese.-**  
POI 5.2.8.9



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