



## **RESOLUCIÓN N° 599-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto de 2018.

**VISTO:**

El Expediente N° 259-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 478,29 m<sup>2</sup>, denominado Parcela 24, ubicado a la altura del kilómetro 45.5 de la antigua Carretera Panamericana Sur, colindante a la Urbanización Balneario Punta Hermosa, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida N° P03321251 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX-Sede Lima, Oficina Registral de Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 115897, 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°, 74° y 75° de "el Reglamento", concordado con los numerales 5.1, 6.1.2 y 6.1.13 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, modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 9 de abril de 2018, (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 previamente con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio.



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 con el segundo párrafo del numeral 5.7 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: “*El precio base será el del valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (...)*”.

7. Que, de acuerdo con el numeral 6.1.2 de las disposiciones específicas de Directiva N° 001-2016” “*(...) En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI eleva la documentación antes indicada al Superintendente para la conformidad de la venta del predio vía subasta pública. El Superintendente procede a evaluar los predios propuestos para su venta en subasta pública y, de ser el caso, dará la conformidad para dicha venta, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio (...)*”.

8. Que, mediante Informe de Brigada N° 1560-2017/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre de 2017 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó que: “*Del resultado del análisis Costo/Beneficio, el acto de Subasta Pública es el que más ventajas ofrece, al generar, en función a la oferta, un mejor precio del área en evaluación (478,29 m<sup>2</sup>), resultando más accesible e inclusivo, dando la oportunidad a que todos los inversionistas, empresarios, pequeños, medianos y grandes y público en general, puedan participar como postores en el proceso de Venta por Subasta Pública del predio, teniendo más oportunidad de venta. De la evaluación socioeconómica, la Venta por Subasta Pública ofrece mejores resultados aportando Beneficios Económico-Sociales, considerando que en la actualidad, el predio se encuentra sin un uso económico-productivo, para que el Estado obtenga beneficios económicos y sociales, por lo tanto la Venta por subasta Pública promoverá la inversión, impulsando el desarrollo económico y social de la zona. 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 área denominada “PARCELA 24” de 478,29 m<sup>2</sup> y se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado, con la potencialidad VIVIENDA, orientado a viviendas o casa de playas, y otros afines; recomendando la venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (...)*” (fojas 43).

9. Que, mediante el Informe N° 0007-2018/SBN-GPE-SDDI del 07 de marzo de 2018, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública de “el predio”, para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016”. (fojas 20 al 25).



Estando a lo expuesto, “el predio” queda sujeto a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, de conformidad con el artículo 957<sup>o1</sup> del Código Civil.

**15.4** “El predio” se encuentra cercano a la Vía denominada Vía Colectora Antigua Panamericana Sur – C, con un ancho de vía normativa de 25.00 – 35.00 m, la misma que no lo afecta, según se advierte en el Informe de Brigada N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018.

**15.5** De acuerdo a inspección ocular del 07 de agosto de 2018, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0163-2018/SBN-DGPE-SDDI, y del Informe de Brigada N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, “el predio”: *i)* se encuentra parcialmente delimitado (lado norte) con palos sin alambrado, el resto de sus colindancias no presenta restricción alguna por lo que es de libre acceso, colinda por el frente (este) con la Antigua Panamericana Sur, por el fondo con una ocupación de terceros y el resto de las colindancias con propiedad del Estado, *ii)* tiene suelo arenoso y una pendiente de moderada a fuerte, no cuenta con los servicios básicos instalados.



**15.6** Conforme consta en el Informe de Brigada 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, 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 administración respecto de “el predio”. La no existencia de pedidos sobre actos de administración ha sido informada también mediante Memorando N° 3542-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2018 (fojas 102).



**15.7** Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 1232-2018/SBN-PP recibido el 20 de agosto de 2018, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 104).



**15.8** Conforme consta en el Informe de Brigada 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, revisada la base gráfica referencial, donde se viene incorporando progresivamente todos los polígonos de las solicitudes que se presentan a esta Superintendencia, se visualiza que sobre la totalidad de “el predio” recae una solicitud de venta directa presentada el 01 de junio de 2018 (S.I. N° 20494-2018), que ha sido declarada improcedente con Resolución N° 482-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018, sobre la cual se ha interpuesto Recurso de Apelación con escrito presentado el 20 de agosto de 2018 (S.I. N° 30915-2018), encontrándose en calificación de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia.

**16.** Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento” y el numeral 5.5 de “la Directiva N° 001-2016”, descritos 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, la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, Informe de Brigada N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0725-2018/SBN-DGPE-SDDI;

<sup>1</sup> La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.



## **RESOLUCIÓN N° 599-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, mediante Memorandum N° 0063-2018/SBN del 20 de marzo de 2018, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 259-2018/SBNSDDI (fojas 52).

11. Que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 1075-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 marzo de 2018, se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo (fojas 54).

12. Que, mediante Oficio N° 1501-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 30 de julio de 2018 (S.I. N° 27914-2018), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el informe técnico de tasación de “el predio” del 21 de junio de 2018, en el cual se señala que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 190 028,86 (Ciento Noventa Mil Veintiocho con 86/100 Dólares) (fojas 78).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 847-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2018, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 97).

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, certificado de Zonificación y Vías, partida registral, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 08, 16, 40, 41, 79 y 103).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0725-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (fojas 107), el cual señala lo siguiente:

15.1 “El predio” cuenta con un área de 478,29 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida P03321251 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX-Sede Lima, Oficina Registral de Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 115897. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

15.2 “El predio” no se superpone con Concesiones Mineras, zonas arqueológicas, redes eléctricas de baja y media tensión, ni áreas naturales protegidas, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018.

15.3 Según el Certificado de Zonificación y vías N° 0056-2018-MML-GDU-SPHU de fecha 15 de enero de 2018, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima “el predio” cuenta con Zonificación ZRP – Zona de Recreación Pública (fojas 08).



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 599-2018/SBN-DGPE-SDDI**



**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
Parcela 24, ubicada a la altura del kilómetro 45.5 de la antigua Carretera Panamericana Sur, colindante a la Urbanización Balneario Punta Hermosa.	Distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima.	Estado Peruano CUS N° 115897	Partida N° P03321251 O.R. Lima	478,29 m <sup>2</sup>	US\$ 190 028,86



**Regístrese y Comuníquese.-**  
POI 8.0.5.10



*Maria Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES