

RESOLUCIÓN N° 694-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de noviembre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 348-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio denominado Parcela 1 de 24 880.38 m², 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, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 13717769 de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 104810, 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”), 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 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; 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 tercer párrafo del 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 o en parte de él, existen posesionarios 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". (...)* Si no se presenta la solicitud en el plazo establecido o, habiéndose presentado, se deniega su petitorio, el área encargada de la sustentación del expediente de venta (...) prosiguiendo con el procedimiento de venta del predio, mediante el mecanismo de la subasta pública (...)"

7. Que, de acuerdo con el numeral 6.1.2 de las disposiciones específicas de "la Directiva" "(...) 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° 628-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2017 y ficha de análisis costo-beneficio de "el predio", se concluyó 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 del Estatales, optimizando su uso y valor, se respalda la propuesta de independización de la Parcela 1 de 24 880.38 m², y se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado, recomendando su venta por Subasta Pública, por ser el acto más beneficioso económico y socialmente para el Estado (...)"* (fojas 10).

RESOLUCIÓN N° 694-2017/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, mediante el Informe N° 18-2017/SBN-GPE-SDDI del 16 de mayo de 2017, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos "el predio", para la obtención de su conformidad, de acuerdo a lo señalado en numeral 6.1.2 de las Disposiciones Específicas de "la Directiva N° 001-2016" (fojas 1), dando la conformidad mediante Memorandum N° 0107-2017/SBN del 19 de mayo de 2017, al procedimiento de venta por subasta pública de trece (13) predios propuestos, entre ellos "el predio", procediéndose a aperturar el Expediente N° 348-2017/SBNSDDI (fojas 33).



10. Que, mediante Memorando N° 1596-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2017, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, se efectúe 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).

11. Que, mediante Carta C134-2017-GG-MDS presentada el 5 de julio de 2017 (S.I. N° 21629-2017), la empresa MDS Consultores Asociados S.A.C., remite el Informe de Tasación Comercial N° 076-2017-GP-MDS de "el predio", del 28 de junio de 2017, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 99 640,00 (Noventa y nueve mil seiscientos cuarenta con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 64).



12. Que, mediante Informe de Brigada N° 877-2017/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", conforme al Anexo 6 de "la Directiva N° 001-2016" (fojas 101).

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, ficha técnica, zonificación y vías, tasación y la partida registral de "el predio" (fojas 6, 7, 10, 35, 41, 64 y 81).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 845-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2017 (97), el cual señala lo siguiente:

14.1 "El predio" cuenta con un área de 24 880,38 m², se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 13717769 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 104810.

14.2 Según Oficio N° 249-2016-INGEMMET/SG presentado el 3 de mayo de 2016 (S.I. N° 11432-2016), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, que contiene la respuesta a la consulta respecto del predio matriz, del cual se independizó "el predio", inscrito a favor del Estado en la

Partida N° 13468400 Oficina Registral de Lima, e Informe Preliminar N° 360-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017, "el predio" no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras (fojas 43 y 87).



- 14.3** Según se desprende del Oficio N° 000586-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 9 de mayo de 2016 (S.I. N° 12006-2016), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, que contiene la respuesta a la consulta respecto del predio matriz, del cual se independizó "el predio", inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13468400 Oficina Registral de Lima, y del Informe Preliminar N° 360-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017 "el predio" no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 43).

- 14.4** "El predio" no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe Preliminar N° 360-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017 (fojas 108).

- 14.5** De acuerdo al Oficio N° 025-2016-MDA-GDU-SGUCHU, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 21 de abril de 2016, e Informe Preliminar N° 360-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017, a "el predio" le corresponde la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)¹ (fojas 41 y 87).



En ese sentido "el predio" queda sujeto a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión, y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, de conformidad con el artículo 957° del Código Civil

- 14.6** Según se advierte de la Ficha Técnica N° 0167-2017/SBN-DGPE-SDDI y del Informe Preliminar N° 360-2017/SBN-DGPE-SDDI, en la inspección ocular realizada el 20 de julio de 2017, se verificó que:

- "El predio" se encuentra parcialmente ocupado por viviendas precarias (construidas de madera y eternit) que ocupan un área aproximada de 142.00 m² (que corresponde el 0.57% del área total), el área restante se encuentra libre de ocupación, no desarrollándose actividad alguna en su interior.
- El acceso principal a "el 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, ubicado en la zona sur; sin embargo, dicho acceso se encuentra parcialmente restringido por las viviendas precarias, las cuales limitan parcialmente el acceso, accediéndose al mismo rodeando dichas ocupaciones por ambos lados, de forma peatonal.
- Adicionalmente, "el predio" cuenta con otro acceso peatonal a través del Asentamiento Humano Productiva La Arboleda, distrito de Santa Rosa, el cual se encuentra al Noreste de "el predio".
- "El predio" no cuenta con servicios básicos como energía eléctrica, red de agua y alcantarillado; sin embargo, el entorno inmediato cuenta con los servicios de energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de alcantarillado y red de agua domiciliaria. (fojas 81 y 87).



¹ La presente zonificación regula el uso y la ocupación dentro del ejercicio del derecho de propiedad predial, debiéndose precisar que "el predio" corresponde a un terreno rustico ubicado en expansión urbana, si fuera el caso que "el predio" se destine para lotes de vivienda, previo cambio de zonificación, deberá efectuarse la habilitación urbana, con la finalidad de convertirlo en terreno urbano (mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución de agua, recolección de desagüe, distribución de energía y aporte gratuitos para fines de recreación pública y servicios públicos complementarios).



RESOLUCIÓN N° 694-2017/SBN-DGPE-SDDI



14.7 Es preciso señalar que en la inspección de campo de "el predio", a la cual se hace referencia en el párrafo precedente, se identificó a cuatro (4) poseionarios ² (con obra civil³), por lo que, en aplicación del numeral 6.1.1 de las Disposiciones Específicas de "la Directiva N° 001-2016", se procedió a notificar a los mismos con fechas 15 y 20 de setiembre de 2017, mediante Oficios N° 2438, 2439, 2436 y 2437-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2017, otorgándoles un plazo de quince (15) días hábiles, a fin de regularizar su situación jurídica, no obteniéndose respuesta alguna, a la fecha, por parte de los poseionarios, al haber vencido el plazo el 6 y 11 de octubre del presente año (fojas 83-86).



14.8 Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 1510-2017/SBN-PP recibido el 31 de octubre de 2017, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 94).

14.9 Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 4583-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2017, no existen pedidos pendientes, ni en trámite, ni se ha emitido ningún acto de administración respecto de "el predio" (fojas 93).



14.10 Conforme consta en el Informe Preliminar N° 360-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre 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 87).

15. 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG, Informe de Brigada N° 1384-2017/SBN-DGPE-SDD del 2 de noviembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 845-2017/SBN-DGPE-SDDI;

² Marianela Reategui Shahuana Alcía, Milusca Erika Nevada Melendez, Carlos Jesús Chávez Vivanco y María Isabel Chacpa Amaro.

³ 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 (...)"

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
Parcela 1, 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 sigulendo la dirección Norte.	Distrito Ancón, provincia de Lima, departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 104810	Partida N° 13717769 O.R. Lima	24 880,38	US\$ 99 640,00

Regístrese y Comuníquese.-

POI 5 2 8 9



Maria del Pilar Pineda Flores

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