

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 701-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 07 de noviembre de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 737-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 16 366,29 m<sup>2</sup> denominado Parcela 3, ubicada al suroeste del Asentamiento Humano El Golf de Santa Rosa y al Norte de la A.P.V. Profam Perú (Parcela "H" del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec), aprox. a 770.00 metros de la Av. Principal 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° 13918684 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°. 108382, 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° 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,

Iramitada 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, según el numeral 6.1.2 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, conforme a la atribución conferida en el ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI". (...).

7. Que, del Informe de Brigada N°. 669-2017/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 31 de mayo de 2017, estimados 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 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 3 y se procede a su incorporación al Portafolio Inmobiliario del Estado con la potencialidad Residencial, recomendando su venta por Subasta Pública, por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (...)" (fojas 23).

8. Que, mediante el Informe N° 31-2017/SBN-GPE-SDDI del 17 de agosto de 2017, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales dos (2) predios propuestos para subasta pública, entre ellos "el predio", para su conformidad de venta por subasta pública (fojas 01), otorgando dicha conformidad mediante Memorándum N° 176-2017/SBN del 01 de setiembre de 2017 (fojas 53), de acuerdo a lo señalado en el numeral 6.1.2 de las Disposiciones Específicas de "la Directiva N° 001-2016", procediéndose con aperturar el Expediente N° 737-2017/SBNSDDI.



## **RESOLUCIÓN N° 701-2017/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, mediante Memorando N°. 2907-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre 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 57).

10. Que, mediante escrito presentado el 25 de setiembre de 2017 (S.I. N°. 32694-2017) Fredy G. Vizcarra Zenteno remite el Informe de Tasación Comercial de "el predio" del 21 de setiembre de 2017, indicando que el valor comercial actual de "el predio" asciende a US\$ 62,355.56 (Sesenta y Dos Mil Trescientos Cincuenta y Cinco con 56/100 Dólares Americanos), de conformidad con el tercer párrafo del numeral 6.1.6 de "la Directiva N°. 001-2016" (fojas 65).

11. Que, mediante Informe de Brigada N°. 1252-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre 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°. 024-2017/SBN-DGPE-SDDI de Terreno Eriazo - Santa Rosa, por corresponder (fojas 89).

12. 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, certificado de zonificación, partida registral, y tasación de "el predio" (fojas 16, 17, 22, 49, 51 y 66).

13. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N°. 843-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2017 (fojas 100), el cual señala lo siguiente:

13.1. "El predio" cuenta con un área de 16 366,29 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado inscrito en la Partida N°. 13918684 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°. 108382, conforme se advierte en el Informe Preliminar N°. 355-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2017 (fojas 92).

13.2. Mediante Oficio N°. 227-2017-INGEMMET/DC del 30 de mayo de 2017 (S.I. N° 18022-2017), el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET informa que sobre "el predio" no existen derechos mineros de acuerdo al Catastro Minero y a la información de áreas restringidas a la actividad minera proporcionada por las entidades que la administran; en este mismo sentido, el Informe Preliminar N°. 355-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2017, advierte que no existe superposición de "el predio" con derechos minero, vigentes, titulados o en trámite (fojas 43).

- 13.3.** “El predio” según la Constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos N N°. 000222-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 18 de abril de 2017 (S.I N°. 12530-2017) emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal - DSFL del Ministerio de Cultura, no se superpone con ningún Monumento Arqueológico Prehispánico; en este mismo sentido, en el Informe Preliminar N°. 355-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2017, se advierte que no existe la referida superposición (fojas 38).
- 13.4.** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe Preliminar N°. 355-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2017 (fojas 93).
- 13.5.** Conforme al certificado de zonificación y vías N° 624-2017-MML-GDU-SPHU, del 12 de abril de 2017, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima a “el predio” le corresponde la zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajístico); en este mismo sentido, se pronuncia el Informe Preliminar N°. 355-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2017 (fojas 49).



- 13.6.** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 20 de febrero de 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N°. 097-2017/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” *“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 43 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 calle 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 3. 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 22).



- 13.7.** Conforme consta en el Informe Preliminar N°. 355-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2017, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se advierte que “el predio” se superpone con un pedido de venta directa, presentado el 29 de agosto de 2017 (S.I N° 28805-2017) en un área de 9 661,46 m2, que representa el 59.03 % de su totalidad. Es importante precisar que el referido pedido de venta directa ha sido atendido mediante oficio N° 2867-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 de noviembre de 2017, en el que se le indica, respecto a la superposición con “el predio” que dicha área *“cuenta con conformidad para su venta por subasta pública, por lo que al reingreso de la documentación esta Subdirección verificará el estado del proceso de venta por subasta pública”* (fojas 93).



- 13.8.** Conforme lo señalado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal mediante el Memorando N°. 4583-2017/SBN-DGPE-SDAPE recepcionado el 30 de octubre de 2017, no existen pedidos pendientes ni en trámite respecto de “el predio” (fojas 98).
- 13.9.** Conforme lo indicado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando N°. 1510-2017/SBN-PP recepcionado el 31 de octubre de 2017, no existen pedidos pendientes ni en trámite respecto de “el predio” (fojas 99).



## RESOLUCIÓN N° 701-2017/SBN-DGPE-SDDI

14. 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°. 843-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 de noviembre de 2017;

### 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 3, ubicada al suroeste del Asentamiento Humano El Golf de Santa Rosa y al Norte de la A.P.V. Profam Perú (Parcela "H" del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec), aprox. a 770.00 metros de la Av. Principal	Distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 108382	Partida N°. 13918684 O.R. Lima	16 366,29	US\$ 62,355.56

**Regístrese y Comuníquese.-**

POI 52.89



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