

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 730-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 28 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 569-2016/SBNSDDI, que contiene información técnica legal que sustenta la autorización para la venta vía subasta pública del predio de 4 00,00 m², Parcela I2-1 del área remanente IIA Parcela B, ubicado al Sur-Oeste del Asentamiento Humano Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta, entre las Manzanas I2 y IIB del A.H. Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 70338410 de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 53072, 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”), 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”.

4. Que, del análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, se determinó que éste resulta “positivo” y beneficioso para el Estado (fojas 7). Por lo que, mediante Informe N° 29-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2016, se remitió a la Alta Dirección para la obtención de la conformidad respectiva del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

5. Que, mediante Memorandum N° 108-2016/SBN del 16 de agosto de 2016, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales ha dado su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2 de “la Directiva”, concordado con el literal n) del artículo 11° de “el ROF” (fojas 26).

6. Que, en atención a lo expuesto se aperturó el Expediente N° 659-2016/SBNSDDI que contiene los documentos descritos en el numeral 6.1.9) de “la Directiva”, entre otros: la partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva y tasación (fojas 3, 4, 5, 17 y siguientes).

7. Que, mediante Memorando N° 2447-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2016, se remitió a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, 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 39).

8. Que, mediante Carta S/N (S.I. N° 26899-2016), presentado el 3 de octubre de 2016, Peritos Tasadores Ríos Ingenieros S.R.L remite el Informe de Tasación: PTRI-Ventanilla-01-2016, de “el predio”, del 29 de setiembre de 2016, en el cual se indica que el valor comercial asciende a US\$ 192 053,96 (Ciento noventa y dos mil cincuenta y tres con 96/100 dólares americanos) (fojas 56).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 1571-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016, esta Subdirección ha procedido a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, conforme al Anexo 6 de “la Directiva”. (fojas 116).

10. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 855-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 (fojas 124), el cual señala lo siguiente:

10.1 El predio se encuentra anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 53072 e inscrito a favor del Estado en la Partida N° 70338410 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Callao.

10.2 Según Oficio N° 148-2016-INGEMMET/SG del 23 de marzo de 2016 (S.I. N° 06776-2016), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, “el predio” se encuentra superpuesto con la concesión minera MOUNTAIN POWER, con derecho minero titulado D.L. 708, identificada con código 010349604, cuyo titular es S.M.R.L. Mountain Power; asimismo el Informe de Brigada N° 1480-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, señala que se encuentra superpuesto con la concesión minera MOUNTAIN POWER, identificada con el código 010349604 en su totalidad (100 %) (fojas 30 y 114).





RESOLUCIÓN N° 730-2016/SBN-DGPE-SDDI

- 10.3** No se advierte superposición con zonas ni restos arqueológicos, conforme se advierte del Oficio N° 000318-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 18 de marzo de 2016, emitido por el Ministerio de Cultura (S.I. N° 06730-2016), y del Informe de Brigada N° 1480-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016 (fojas 114).
- 10.4** Según el Informe de Brigada N° 1480-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, revisada la base gráfica referencial que se viene alimentando progresivamente con todas las Solicitudes de Ingreso (S.I.) con las que cuenta esta Subdirección, no se encontraron solicitudes en trámite y/o pendientes de atención, relacionadas con “el predio” materia de estudio (fojas 114).
- 10.5** Mediante Memorando 01290-2016/SBN-PP del 10 de octubre de 2016, la oficina de Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos informa que “el predio” se encuentra superpuesto con dos (02) procesos judiciales, uno que recae en el Exp. N° 6072-2014, del 7° Juzgado Contencioso de Lima, y en el Exp. N° 534-2013 del 1° Juzgado Mixto de Ventanilla (fojas 109).

Asimismo, revisado el aplicativo de Procesos Judiciales, se puede apreciar que uno (01) de los procesos judiciales, corresponde a un proceso contencioso administrativo de Impugnación de Resolución Administrativa, interpuesto por la Empresa de Transportes y Servicios Proyecto Siete S.A., contra la SBN, el cual se viene tramitando ante el 7° Juzgado Permanente Contencioso Administrativo, en etapa postulatoria, que abarca la totalidad de “el predio”, de conformidad con el aplicativo de procesos judiciales (fojas 111).

Respecto al segundo proceso judicial, se puede apreciar que corresponde a un proceso civil de Reivindicación Judicial, interpuesto por la SBN, contra La Empresa de Transportes y Servicios Proyecto Siete S.A. el cual se viene tramitando ante el 1° Juzgado Mixto de Ventanilla, en etapa impugnatoria, de conformidad con el aplicativo de procesos judiciales (fojas 112).

- 10.6** Según Memorando N° 02910-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2016, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, nos informa que de la revisión de la base gráfica referencial, se verificó que sobre “el predio” no se visualiza pedidos pendientes ni en trámite, asimismo, no se ha identificado ningún acto de administración vigente en torno a “el predio” (fojas 113).
- 10.7** Según Oficio N° 018-2016/MDV-GDU-SGAM presentado el 29 de abril de 2016, la Municipalidad Distrital de Ventanilla, señala que “el predio” no cuenta con proyecto de habilitación aprobado, por lo que no es factible expedir el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (fojas 36).



Sin embargo, cabe indicar que mediante Oficio N° 031-2011/MDV-GDU de fecha 14 de abril de 2011 (S.I. N° 06926-2011), la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, indica que “el predio” se encuentra dentro de 2 (dos) tipos de zonificación, Zona Residencial de Densidad Media – RDM (R3 y R4) y Zona Ecológica; información que ha sido corroborada (a la fecha) al ingresar a la página web¹ de la citada entidad municipal, en donde se aprecia que “el predio” se ubicaría en su mayor parte (94,29 % aproximadamente) en una zona calificada como Zona Ecológica - ZE y, en menor parte (5,71% aproximadamente) en Zona Residencial de Densidad Media R3-R4, lo cual es corroborado por el Informe de brigada N° 1480-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016. (fojas 37 y 114).

- 10.8 De la inspección realizada el 23 de febrero de 2016, se ha verificado que “el predio” se encuentra ocupado por la Empresa de Transportes y Servicios Proyecto Siete S.A., quien mantiene la posesión y custodia de “el predio”, encontrándose cercado el lindero que limita hacia el complejo de formación deportiva “Freddy Ternerero Corrales”, mediante un muro de ladrillo, en donde se ubica el ingreso, en su interior se ubica una serie de edificaciones de material noble, usadas como oficinas administrativas, servicios higiénicos, grifo (dispensador de combustible), taller mecánica automotriz, usándose el área restante como paradero y cochera de la citada empresa de transportes, según consta en la Ficha Técnica N° 0039-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016, e Informe de Brigada N° 1480-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016 (fojas 6 y 114).

11. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el predio”, se encuentra debidamente saneado en cumplimiento de lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento”, que señala: *“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. (...)”*, por tanto, no existiendo impedimento legal para su disposición a favor de terceros, se encuentra en la condición de disponible para su venta bajo la modalidad de 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;

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:

¹ <http://www.muniventanilla.gob.pe/contenidos-nfs/files/mapaZonificacion/planoDesarrolloUrbano.pdf>

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 730-2016/SBN-DGPE-SDDI

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	AREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE US\$ (Dólares Americanos)
Parcela I2-1 del área remanente IIA Parcela B, ubicado al Sur-Oeste del Asentamiento Humano Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta, entre las Manzanas I2 y IIB del A.H. Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta.	Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.	Estado CUS N° 53072	Partida N° 70338410	4 000,00 m ²	192 053,96

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.7.11



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES