

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 731-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 28 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 646-2016/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio denominado Parcela 1 de 16 958,95 m², Ubicado al sur del Asentamiento Humano Asociación Vivienda Productiva La Arboleda, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13717934 de la Oficina Registral Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Código Único SINABIP- CUS N° N° 99393 (SINABIP N° 24382-Lima), 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”.

4. Que, según Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, se concluyó que *“de la evaluación económica realizada para el caso de la venta del predio, se obtienen resultado “Positivo”, obteniéndose ingresos económicos para el Estado. Consecuentemente, también se obtienen Beneficios Sociales, puesto que el 70% del monto de la venta, luego de excluir todos los gastos operativos y administrativos, son destinados para el Tesoro Público, dinero que podría ser invertido en proyectos sociales. Asimismo, del análisis de los Beneficios Sociales, en la perspectiva del desarrollo humano integral, la habilitación urbana en el predio, elevará la calidad de vida de los pobladores de la zona. En un enfoque de generación de empleo, la empresa privada genera una demanda laboral que captará a la población para desarrollar diversas actividades en los procesos constructivos. 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, es oportuno recomendar la Venta por Subasta Pública del predio por ser el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado (...)”* (fojas 28).

5. Que, mediante el Informe N° 27-2016/SBN-GPE-SDDI del 12 de agosto de 2016, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos “el predio” (fojas 1).

6. Que, mediante Memorandum N° 106-2016/SBN del 16 de agosto de 2016, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de cuatro (4) predios propuestos, entre ellos “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 646-2016/SBNSDDI (fojas 30).

7. 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.

8. 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.

9. Que, mediante Memorando N° 2438-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2016, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, 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 31).

10. Que, mediante Carta S/N presentado el 03 de octubre de 2016 (S.I. N° 26898-2016), PERITOS TASADORES RIOS INGENIEROS S.R.L. remite el Informe de Tasación PTRI-Santa Rosa-02-2016 de “el predio” de fecha 22 de setiembre de 2016, en el cual se indica que, el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 37 524,48 (Treinta y siete mil quinientos veinticuatro con 48/100 Dólares Americanos) (fojas 83).

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 1611-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, adjuntándose el respectivo Formato de Valuación Comercial de Terreno Eriazo, por corresponder (fojas 137).

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





RESOLUCIÓN N° 731-2016/SBN-DGPE-SDDI

perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, certificado de zonificación y vías, partida registral, tasación y ficha técnica de “el predio” (3, 4, 44, 76, 145).

13. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 862-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 (fojas 148), el cual señala lo siguiente:



13.1 “El predio” cuenta con un área de 16 958,95 m², se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13717934 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima y anotado con Código Único SINABIP – CUS N° 99393 (SINABIP N° 24382-Lima), conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1619-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

13.2 “El predio”, no se superpone con derechos mineros, información que ha sido confirmada con el oficio N° 361-2016-INGEMMET/SG del 31 de mayo de 2016 (S.I N° 14392-2016), mediante el cual la Unidad de Catastro Minero y Pre Catastro del Instituto Geológico Minero y Metalurgico – INGEMMET remite el Informe N° 268-2016-INGEMMET-DC/UCM del 30 de mayo de 2016, en el mismo describe que sobre “el predio”, no existen derechos mineros de acuerdo al catastro minero con el que cuenta y administra su entidad (fojas 51).



13.3 “El predio” no se superpone con zonas arqueológicas. Esta Información se sustenta el oficio N° 671-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, presentado el 23 de mayo de 2016 (S.I N° 13443-2016), 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 48).

13.4 “El predio” no se superpone con la Red de mediana tensión denominado Alimentador MT W-06 y la Subestación Aérea Biposte. Información que se ha verificado, contrastando a modo referencial el polígono de “el predio” con el Mapa Interactivo de la página del Osinergmin, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1619-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.



13.5 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1619-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

13.6 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 1230-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 18 de mayo de

2016, al área consultada¹ le corresponde dos tipos de zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) y RDM (Residencial de Densidad Media); que, según el Informe de Brigada N° 1619-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, realizándose el cruce de la información gráfica remitida por la Municipalidad (plano N° 1756-Z-2016-MML/GDU-SPHU/DC) con el polígono de “el predio” que obra en la base gráfica de la SBN, se advierte que le corresponde la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

- 13.7** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 22 de septiembre de 2016, según se advierte de la ficha técnica N° 298-2016/SBN-DGPE-SDDI “el predio” de forma irregular denominado parcela 1, se encuentra ubicado al sur del Asentamiento Humano Asociación Vivienda Productiva La Arboleda. No presenta ocupaciones, ni cerco perimétrico ni restricciones en su acceso; por lo que, se encuentra en riesgo constante de invasión. Colinda en la zona norte con una proyección de vía, el resto de sus colindancias corresponden a terrenos del estado. Su relieve presenta una pendiente mayor al 30 % por encontrarse en ladera de cerro, el tipo de suelo es arenoso y con afloramiento rocoso en la zona sur. No cuenta con los servicios básicos instalados, sin embargo, su entorno inmediato (asentamiento humano asociación vivienda productiva la arboleda) solo cuenta con el servicio de alumbrado público y domiciliario, el agua potable es abastecido por camiones cisterna. Se accede al predio a través de la carretera panamericana norte altura del km.38+800 margen izquierda, siguiendo la dirección norte, ingresando por la Av. Los Arquitectos, girando a la derecha a la altura de la plaza de armas de Villa Estela, siguiendo a continuación por la vía que conduce al Asentamiento Humano Asociación Vivienda Productiva La Arboleda, cerca al cual se encuentra el predio.



- 13.8** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1619-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las Solicitudes de Ingreso, con las que cuenta esta Subdirección, se visualiza que existe una superposición equivalente a 6.82% (1,155.95 m²) con la S.I. N° 29602-2016 del 27 de octubre de 2016, sobre venta directa por causal de colindancia, en mérito al artículo 77^{o2} inciso a) de “el Reglamento”, la cual, se encuentra en calificación; sin perjuicio de ello, cabe indicar que, de conformidad con el Art. 48³ de “el Reglamento”, la existencia de la S.I antes descrita siendo ésta un proceso administrativo, no limita la disposición de “el predio” mediante subasta pública.



- 13.9** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1619-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se



¹ La consulta se realizó sobre el área matriz de la que fue independizado “el predio” (891 356, 43 m²), inscrita en la partida Registral N° 13567050 de la oficina registral de Lima.

² **Artículo 77.- De las causales para la venta directa:**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél; en este caso se evaluará la necesidad y extensión del acceso.

(...)

³ **Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición:**

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.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a bienes estatales que no impliquen cuestionamiento sobre el derecho de propiedad, no limita su libre disposición no obstante, deben ser 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 el acto así como en los Contratos respectivos bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos.



RESOLUCIÓN N° 731-2016/SBN-DGPE-SDDI

visualiza que no existen pedidos en calificación ni en trámite, sobre actos de disposición respecto de “el predio”.



13.10 Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 2910-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2016, no existen pedidos pendientes, ni en trámite, ni se ha emitido ningún acto de administración respecto de “el predio”.

13.11 Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 1290-2016/SBN-PP del 10 de octubre de 2016, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno.



14. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el predio” es de libre disponibilidad, cumpliéndose con 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, 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;

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	AREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE
PARCELA 1, ubicado al sur del Asentamiento Humano Asociación Vivienda Productiva La Arboleda, SANTA ROSA, LIMA, LIMA.	Distrito de Santa Rosa, provincia de Lima y departamento de Lima	Estado CUS N° 99393 (Registro SINABIP N° 24382-Lima)	Partida N° 13717934 O.R. Cañete	16, 958.95	US\$ 37, 524.48



Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.7.11



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