



RESOLUCIÓN N° 734-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 28 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 658-2016/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio denominado Parcela N° 5 de 28 332,64 m², ubicado al Oeste del Asentamiento Humano Asociación Vivienda Productiva La Arboleda, y al Norte de la vía que conduce al Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13717938 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Código Único SINABIP N° 99403, 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 N° 001-2016".

4. Que, según Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de "el predio", se concluyó que "(...) 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 27).

5. Que, mediante el Informe N° 028-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2016, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de cuatro (04) predios propuestos para subasta pública, entre ellos "el predio", para la obtención de su conformidad, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.1.2) de "la Directiva" (fojas 1).

6. Que, mediante Memorandum N° 107-2016/SBN del 16 de agosto de 2016, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de los predios propuestos, entre ellos "el predio", procediéndose a aperturar el Expediente N° 658-2016/SBNSDDI correspondiente a "el predio" (fojas 28).

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° 2450-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2016, 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 29).

10. Que, mediante Carta S/N presentada el 3 de octubre de 2016 (S.I. N° 26898-2016), Peritos Tasadores Ríos Ingenieros S.R.L remite el Informe de Tasación de "el predio", del 22 de setiembre de 2016, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 65,556.11 (Sesenta y Cinco Mil Quinientos Cincuenta y Seis con 11/100 dólares americanos) (fojas 55).

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 1607-2016/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 Resumen de Valuación Comercial (fojas 126).

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, tasación, partida registral, certificado de zonificación y vías, y ficha técnica de "el predio" (3, 4, 58, 116, 121 y 125).

13. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 878-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 (fojas 132), el cual señala lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 734-2016/SBN-DGPE-SDDI

13.1 “El predio” cuenta con un área de 28 332,64 m², se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13717938 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX, Sede de Lima, Oficina Registral de Lima y anotado con Código Único SINABIP – CUS N° 99403, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1598-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.



13.2 “El predio” no se superpone con derechos mineros, conforme lo informado por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, mediante el Oficio N° 724-2016-INGEMMET/SG presentado el 9 de setiembre de 2016 (S.I. N° 24589-2016) y según se advierte en el Informe de Brigada N° 1598-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.



13.3 “El predio” no se superpone con zonas arqueológicas, conforme lo informado por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, con el Oficio N° 1538-2016/DSFL/DGPA/MC del 21 de octubre de 2016 y según se advierte en el Informe de Brigada N° 1598-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

13.4 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1598-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

13.5 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 2042-2016-MML-GDU SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 17 de octubre de 2016, a “el predio” le corresponde la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP.



13.6 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 10 de octubre de 2016, según se advierte de la Ficha Técnica N° 303-2016/SBN-DGPE-SDDI y del Informe de Brigada N° 1598-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, “el predio” es de naturaleza eriaz, de forma irregular, presenta una topografía accidentada con pendiente variada entre 10% y 30%; se advierte en la superficie un tipo de suelo arenoso con afloramiento rocoso, por zonas; asimismo, en “el predio” no se desarrolla ninguna actividad económica y se advierte la existencia de un cerco de alambrado con púas sostenida en parantes de madera construido por terceros, que delimita el 3.55% aproximadamente del área total, el resto se encuentra sin ocupación alguna; “el predio” no cuenta con servicios básicos.

13.7 Conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1598-2016/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 visualiza que no existen pedidos en calificación ni en trámite, sobre actos de disposición respecto de “el predio”.

13.8 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”.

13.9 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	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE
Parcela N° 5, ubicada al Oeste del Asentamiento Humano Asociación Vivienda Productiva La Arboleda, y al Norte de la vía que conduce al Proyecto Especial Ciudad Pachacutec	Distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima	Estado CUS N° 99403 (Registro SINABIP N° 24392-Lima)	Partida N° 13717938 O.R. Lima	28 332,64	US\$ 65,556.11

Regístrese y Comuníquese.-

POI 5.2.7.11



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