



RESOLUCIÓN N° 736-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 28 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 655-2016/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio denominado Parcela N° 01 de 34 252,25 m², ubicado al Noreste del Asentamiento Humano Virgen de la Candelaria, colindante al distrito de La Molina, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13673799 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Código Único SINABIP N° 98637, 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 "(...) 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, y con el fin de maximizar la rentabilidad económica y social del terreno, se recomienda la venta por subasta pública (fojas 29).

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 Memorándum 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° 655-2016/SBNSDDI correspondiente a "el predio" (fojas 30).

7. Que, es preciso señalar que la identificación y evaluación de "el predio" (en cuya inspección técnica realizada el 18 de enero de 2016, se advirtió la ocupación de terceros, conforme consta en la Ficha Técnica N° 036-2016/SBN-DGPE-SDDI e Informe de Brigada N° 212-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016), 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, conforme a lo señalado en el considerando precedente, no se ha aplicado el numeral 6.1.1) de "la Directiva N° 001-2016/SBN"¹, sobre identificación y evaluación de predios, en lo que respecta a la notificación de los ocupantes con obra civil (mínima ocupación de material noble), con el objeto de que presenten su solicitudes a efectos de regularizar su situación jurídica, conforme a los procedimientos que contemplan las normas del SNBE; toda vez que estas acciones se efectuaron antes de la entrada en vigencia de dicha Directiva.

9. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, es preciso indicar lo siguiente:

- En la inspección técnica realizada el 18 de enero de 2016, a la que se hace referencia en el séptimo considerando de la presente Resolución, se advirtió que "el predio" se encontraba parcialmente ocupado por terceros. La referida ocupación, conforme lo señalado en el Informe de Brigada N° 212-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016, según lo verificado en el Google Earth data del año 2011.
- Revisados los antecedentes administrativos relacionados a "el predio", se advierte que la Asociación Organización de Pobladores del Asentamiento Humano 10 de Octubre – JCM Distrito Villa María del Triunfo representada por su secretario general, Juan Gualberto Fernández Castillo (en adelante "la Asociación"), mediante escrito presentado el 20 de febrero de 2015 (S.I. N° 03581-2015) solicitó la venta por subasta pública de un área de 32 597,73 m² (que se superpone totalmente con "el predio"); argumentando que la

¹ "(...) Si durante la inspección de campo se advierte que sobre el predio o en parte de él, existen poseionarios con obras civiles, la entidad procede a notificar a quien o a 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. (...)"



RESOLUCIÓN N° 736-2016/SBN-DGPE-SDDI

Asociación que representa agrupa a pobladores posesionarios del predio solicitado; pedido que fue declarado improcedente con la Resolución N° 398-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2015, por tratarse de un procedimiento de oficio.

- Posteriormente, mediante escrito presentado el 12 de abril de 2016 (S.I. N° 09097-2016), “la Asociación” reitera su pedido de venta por subasta pública, señalando que es el único medio legal para acceder a la compra del terreno.



10. 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.



11. Que, mediante Memorando N° 2453-2016/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 31).

12. Que, mediante Carta S/N presentada el 05 de octubre de 2016 (S.I. N° 27175-2016), 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\$ 41,069.00 (Cuarenta y Un Mil Sesenta y Nueve con 00/100 dólares americanos) (fojas 59).



13. Que, mediante Informe de Brigada N° 1606-2016/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 111).

14. 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, partida registral, ficha técnica, tasación y certificado de zonificación y vías de “el predio” (3, 4, 10, 11, 62 y 103).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 876-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 (fojas 117), el cual señala lo siguiente:

- 15.1 “El predio” cuenta con un área de 34 252,25 m², se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13673799 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX, Sede de Lima, Oficina Registral Cañete y anotado con

Código Único SINABIP – CUS N° 98637 (SINABIP N° 24326-Lima), conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1602-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

15.2 “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° 1602-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

15.3 “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° 1602-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

15.4 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1602-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

15.5 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 1977-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 6 de octubre de 2016, a “el predio” le corresponde la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y Zona de Reglamentación Especial – ZRE. De acuerdo a lo señalado en el Informe de Brigada N° 1602-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, el 86.44% de “el predio” aproximadamente se encuentra en zonificación PTP y el resto, el 13.56% aproximadamente, en zona ZRE.

15.6 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 18 de enero de 2016, según se advierte de la Ficha Técnica N° 036-2016/SBN-DGPE-SDDI y del Informe de Brigada N° 1602-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, “el predio” es de forma irregular, de naturaleza eriaza, con suelo arenoso y rocoso, el cual presenta una topografía inclinada con pendientes pronunciadas, relieve accidentado por presencia de una quebrada; asimismo, sobre “el predio” existe ocupación por parte de terceros, en aproximadamente el 69% del área total, que consta de edificaciones precarias de material prefabricado de madera y ocupación mínima de material noble, el saldo del área se encuentra en condición de desocupado.

15.7 Conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1602-2016/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 pendientes ni en trámite sobre actos de disposición respecto de “el predio”.

15.8 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”.

15.9 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.

16. 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*





RESOLUCIÓN N° 736-2016/SBN-DGPE-SDDI

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° 1, ubicada al Noreste del Asentamiento Humano Virgen de la Candelaria, colindante al distrito de La Molina	Distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima	Estado CUS N° 98637 (Registro SINABIP N° 24326-Lima)	Partida N° 13673799 O.R. Lima	34 252,25	US\$ 41,069.00

Regístrese y Comuníquese.-

POI 5.2.7.11



ABCQ. Carlos Restegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES