



RESOLUCIÓN N° 159-2017/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 10 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 050-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 414,80 m² ubicado frente a la Avenida Báltico, Sector Laderas de Naplo, al lado Este del Balneario de Naplo, del distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N° 13816104 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 103174 (SINABIP N° 24714 – Libro: Lima – Tipo: Estatal), 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 32º, 33º y 75º 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”, “De la evaluación económica realizada para el caso de la venta del predio, se obtiene 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. Por otro lado, la venta por subasta pública de terrenos del Estado brinda la posibilidad inmediata de que los terceros que cautelan el predios puedan regularizar dicha condición participando del proceso, propiciando la inversión privada en el distrito de Pucusana, asimismo, es un mecanismo que contrarresta la consolidación precaria y evita al Estado costos onerosos en acciones legales de recuperación. 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 16).

5. Que, mediante el Informe N° 02-2017/SBN-GPE-SDDI del 05 de enero de 2017, se remitió al despacho de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos “el predio” (fojas 03).

6. Que, mediante Memorándum N° 015-2017/SBN del 16 de enero de 2017, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de cinco (5) predios propuestos, entre ellos “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 050-2017/SBNSDDI (fojas 01).

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° 199-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2017, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, el requerimiento del servicio





RESOLUCIÓN N° 159-2017/SBN-DGPE-SDDI

de tasación comercial de “el predio”; adjuntándose para dicho fin, los términos de referencia para el proceso de selección de la empresa tasadora (fojas 38).

10. Que, mediante Carta N° S/N presentada el 03 de febrero de 2017 (S.I. N° 03517-2017), MDS CONSULTORES ASOCIADOS S.A.C. remite el Informe N° 09-2017-P-MDS, valuación de “el predio” del 01 de febrero de 2017, dicho informe fue observado por esta subdirección (SDDI) mediante oficio N° 372-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2017. La empresa tasadora, el 16 de febrero de 2017 presenta nueva documentación subsanando las observaciones advertidas (S.I N° 04809-2017); en el cual, se indica que el valor comercial actual de “el predio” asciende a US\$ 77.916,00 (Setenta y Siete Mil Novecientos dieciséis con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 89).

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 217-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero 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 N° 00008-2017/SBN-DGPE-SDDI de Terreno Rustico en Zona de Expansión Urbana e Islas Rusticas, por corresponder (fojas 102).

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 y vías, tasación y la partida registral de “el predio” (08, 09, 16, 75, 87, 59).

13. Que, según los Informes de brigada N° 613-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 275-2017/SBN-DGPE-SDDI; respecto a la consulta efectuada sobre un área ubicada a 30mt aproximadamente de “el predio”, en adelante “área en consulta”, mediante Informe Técnico N° 14043-2015-SUNARP-Z.R. N° IX/OC del 06 de julio de 2015, SUNARP señaló que no es factible determinar la existencia de superposición registral del área en consulta con la ficha N° 85002 que continua en la partida registral N° 42400165, de titularidad de la Municipalidad Distrital de Pucusana, al no contar sus títulos archivados con documentación técnica adecuada que permita la evaluación respectiva; por tanto, debido a la cercanía existente entre “el predio” y “el área en consulta” se concluye que no es posible determinar la existencia de duplicidad registral entre “el predio” y la ficha N° 85002; sin embargo, es preciso señalar que el predio matriz del que formaba parte “el predio” fue válidamente inscrito en la partida N° 12239433, sin haberse presentado ninguna observación por parte de la oficina de registros encargada de la inscripción. Es importante agregar que los informes técnicos elaborados por SUNARP se sustentan en la Base gráfica con la que cuenta en ese momento¹ (fojas 25).

¹ artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios – Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3 de mayo de 2013 (...) El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 182-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 (fojas 112), el cual señala lo siguiente:

14.1 "El predio" cuenta con un área de 414,80 m², es de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N° 13816104 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° 103174 (SINABIP N° 24714 – Libro: Lima – Tipo: Estatal), conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 275-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017 (fojas 110).

14.2 "El predio" según el Informe de Brigada N° 275-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017 no se superpone con derechos mineros titulados vigentes o en trámite, información que ha sido confirmada con el oficio N° 040-2017-INGEMMET/DC del 06 de febrero de 2017 (S.I N° 03967-2017), mediante el cual el Instituto Geológico Minero y Metalurgico – INGEMMET informa que sobre "el predio", no existen derechos mineros, de acuerdo al Catastro Minero a la fecha del informe y a la información de áreas restringidas a la actividad minera proporcionada por las entidades que la administran (fojas 68).

14.3 "El predio" según el Informe de Brigada N° 275-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017, no se superpone con zonas arqueológicas, esta información se sustenta con la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 046-2017/ DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 08 de febrero de 2017 (S.I N° 04242-2017), 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 73).

14.4 "El predio", no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 275-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017 (fojas 110).

14.5 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 253-2017-MML-GDU-SPHU del 06 de febrero del 2017, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, a "el predio" le corresponde la zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajístico) (fojas 75).

14.6 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 11 de enero del 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N° 54-2017/SBN-DGPE-SDDI, "el predio" es un "Terreno de forma irregular ubicado frente a la Avenida Báltico (Vía sin asfaltar), colinda por el lado izquierdo (norte) con vivienda ocupada por terceros, por el fondo (este) con ladera de cerro, por el lado derecho (sur)



presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad (...)



RESOLUCIÓN N° 159-2017/SBN-DGPE-SDDI

con ladera de cerro, por el frente (oeste) se advierte un cerco de mallas y caña Guayaquil, el mismo que no restringe el acceso a terceros, el resto del predio se encuentra sin ocupaciones, presenta una superficie mayormente accidentada, con una pendiente fuerte y suelo con afloramiento rocoso, no cuenta con todos los servicios básicos instalados pero en el entorno si existen estos servicios por lo que es factible su instalación, está rodeado de casas de playa (sectores a y b) y presenta una vista privilegiada del balneario de Naplo. Se accede al predio a través de la panamericana sur, ingresando por el puente Pucusana y luego por la avenida que dirige al balneario de Naplo. Cabe resaltar la presencia de un pórtico con puesto de vigilancia, previo al ingreso al sector donde se encuentra el predio” (fojas 109).



14.7 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 275-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017, 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” (fojas 110).



14.8 Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 744-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2017, no existen pedidos pendientes, ni en trámite respecto de “el predio” (fojas 108).

14.9 Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 203-2017/SBN-PP del 17 de febrero de 2017, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 105).

15 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 (m²)	PRECIO BASE
Predio ubicado frente a la Avenida Báltico, Sector Laderas de Naplo, al lado Este del Balneario de Naplo.	Distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano – SBN CUS N° 103174 (Registro SINABIP N° 24714-Lima)	Partida N° 13816104 O.R. Lima	414,80	US\$ 77,916.00



Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.8.9



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES