



RESOLUCIÓN N° 120-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 4 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 005-2016/SBNSDDI, que contiene información técnica legal que sustenta la autorización para la venta vía subasta pública del predio de 5 913.83 m², ubicado frente a la cuadra 4 de la Calle Daniel Garcés, colindante a la Asociación de Vivienda El Progreso, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13226981 de la Oficina Registral 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° 81924, 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° 004-2013/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° 065-2013/SBN (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 6). Por lo que, mediante Informe N° 031-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015, se remitió a la

Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos "el predio", a efectos de que sea elevado a la Alta Dirección para la obtención de la conformidad respectiva del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

5. Que, mediante Memorandum N° 150-2015/SBN del 24 de diciembre de 2015, 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 27).

6. Que, en atención a lo expuesto se abrió el Expediente N° 005-2016/SBN-SDDI que contiene los documentos descritos en el numeral 6.1.9) de "la Directiva", entre otros: la partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, calificación de la zonificación y tasación (fojas 28, 29, 38 y siguientes).

7. Que, mediante Memorando N° 22-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero 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 del 54 al 69).

8. Que, mediante Oficio N° 111-2016/JC, presentado el 26 de enero de 2016, JC Valuaciones & Peritajes S.A.C. remite el Informe 145-2016/JC, de Valuación Comercial de "el predio", del 18 de enero de 2016, en el cual se indica que el valor comercial asciende a US\$ 145 562,40 (Ciento cuarenta y cinco mil quinientos sesenta y dos con 40/100 dólares americanos) (fojas del 70 al 88).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 111-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2016, esta Subdirección ha procedido a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio", conforme al Anexo 4 de "la Directiva". (fojas del 94 al 106).

10. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 140-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016 (fojas 132-133), 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° 81924 e inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 13226981 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima.

10.2 Según Oficio N° 609-2015-INGEMMET/SG del 25 de noviembre de 2015 (S.I. N° 28225-2015), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, e Informe de Brigada N° 265-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2016, "el predio" no se encontraría superpuesto con Concesiones Mineras (fojas del 49 al 51).

10.3 No se advierte superposición con zonas ni restos arqueológicos, conforme se advierte del Oficio N° 1730-2015-DSFL-DGPA/MC del 19 de noviembre de 2015, emitido por el Ministerio de Cultura (S.I. N° 27783-2015), y del Informe de Brigada N° 265-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2016 (fojas 48).

10.4 Según el Informe de Brigada N° 265-2016/SBN-DGPE-SDDI, 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.




RESOLUCIÓN N° 120-2015/SBN-DGPE-SDDI

- 10.5** De acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, del 2 de febrero de 2016, la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, señala que “el predio” cuenta con Zonificación Residencial Densidad Media – RDM; tiene como usos permitidos: Multifamiliar. (fojas 92).
- 10.6** No existe proceso judicial alguno respecto de “el predio”, conforme se advierte del Memorando N° 0199-2016/SBN-PP presentado el 24 de febrero de 2016; y, Memorándum N° 00231-2016/SBN-PP del 4 de marzo de 2016, emitido por el área de Procuraduría Pública de esta Superintendencia (fojas 111-119 y 127-131).
- 10.7** Según Memorando N° 00468-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2016; y, Memorándum N° 00531-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo 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 gráficamente la existencia de alguna solicitud pendiente de atención ni procedimientos concluidos que haya sido atendida por esa Subdirección (fojas 120 y 124).
- 10.8** De la inspección realizada el 7 de agosto de 2015, se ha verificado que sobre “el predio” existen dos carteles colocados por la Asociación de Vivienda El Progreso, indicando que el predio se encuentra destinado para fines de educación, asimismo, se verificó la existencia de tres (3) postes de concreto con cableado subterráneo que pasa de forma diagonal por el predio, y una cruz de madera que se encuentra en la cima del cerro, de conformidad con la Ficha Técnica N° 0356-2015/SBN-DGPE-SDDI. (fojas 5), además se verificó que al interior de “el predio” existe un muro de contención que delimita un área de 52.18 m², que correspondería el 0,88% del área total.
- 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° 004-2013/SBN, aprobada por Resolución N° 065-2013/SBN;

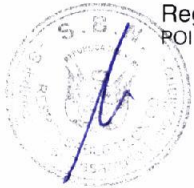
SE RESUELVE:

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:



LOTE	DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE US\$ (Dólares Americanos)
5	frente a la cuadra 4 de la Calle Daniel Garcés, colindante a la Asociación de Vivienda El Progreso	Distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.	Estado Peruano CUS N° 81924	Partida N° 13226981	5 913,83 m ²	145 562,40

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.7.11



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