



RESOLUCIÓN N° 125-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 4 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 003-2016/SBN-SDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio denominado Parcela A-6 de 396,00 m², ubicado en la Prolongación calle Máximo Lobatón, al norte de la manzana V, Subsector III, Sector A del Conjunto Habitacional Antonio Moreno Cáceres, a la altura del km 7.5 de la carretera Callao-Ventanilla, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 70359967 de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Registro SINABIP 2097-Callao y Código Único SINABIP N° 53091, 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”), 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, la rentabilidad económica del predio resulta “positivo”, obteniéndose ingresos económicos inmediatos para el Estado. Del análisis social, en un enfoque de generación de empleo, la habilitación del terreno demandará mano de obra para los procesos constructivos y captará a la población para desarrollar otras actividades afines como servicios o comercio. Adicionalmente generará ingresos futuros al Estado en forma de tributos e impuestos. Considerando que una de las funciones generales de esta Superintendencia es la de procurar una eficiente gestión de Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, es oportuno recomendar la venta por subasta pública del predio, por ser beneficioso económico y socialmente para el Estado” (fojas 9). Por lo que, mediante el Informe N° 31-2015/SBN-GPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos “el predio”, para la obtención de su conformidad (fojas 1).

5. Que, mediante Memorándum N° 150-2015/SBN del 24 de diciembre de 2015, el Superintendente ha dado su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de diez (10) predios propuestos, entre ellos “el predio”, 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 26).

6. Que, en atención a lo expuesto se abrió el Expediente N° 003-2016/SBN-SDDI que contiene los documentos descritos en el numeral 6.1.9) de “la Directiva”, entre otros: plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, partida registral, tasación y certificado de zonificación y vías (fojas 5, 6, 7, 48 y 67).

7. Que, mediante Memorando N° 17-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero 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 27).

8. Que, mediante Oficio N° 111-2016-JC presentado el 26 de enero de 2016 (S.I. N° 01916-2016), JC Valuaciones & Peritajes S.A.C remite el Informe de Valuación de “el predio”, del 22 de enero de 2016, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 21 776,04 (Veintiún Mil Setecientos Setentiseis con 04/100 Dólares Americanos) (fojas 47).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 112-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2016, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, adjuntando el Formato de Valuación Comercial de Terreno Urbano, conforme al Anexo 2 de “la Directiva” (fojas 63).

10. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 141-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016 (fojas 95), el cual señala lo siguiente:

10.1 “El predio” se encuentra anotado en el Registro SINABIP 2097- Callao, con Código Único SINABIP N° 53091 e inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en la Partida N° 70359967 del Registro de Predios del Callao.

10.2 “El predio” se superpone totalmente con la concesión minera (no metálica) denominada “Mountain Power” con código N° 010349604, la misma que se encuentra vigente (D.M. Titulado D.L. 708), según se advierte del Plano Catastral y listado adjunto, remitido por la Secretaría General del INGEMMET, con el Oficio N° 015-2016-INGEMMET/SG presentado el 21 de enero de 2016 (S.I. N° 01557-2016) y conforme se señala en el Informe de Brigada N° 277-2016/SBN DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016.



RESOLUCIÓN N° 125-2016/SBN-DGPE-SDDI



10.3 “El predio” no se superpone gráficamente con zonas arqueológicas, según lo señalado en el Informe de Brigada N° 277-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016.

10.4 “El predio” cuenta con zonificación ZE – Zona Ecológica y no se encuentra afecto por ninguna vía de acuerdo al Plan Vial de la Provincia Constitucional del Callao, conforme se advierte del Certificado de Zonificación y Vías N° 006-2016-MPC-GGDU-GPUC del 04 de febrero de 2016, expedido por la Municipalidad Provincial del Callao.

10.5 De acuerdo a las inspecciones de campo realizadas el 01 de octubre de 2015 y el 15 de febrero de 2016, que se detalla en las Fichas Técnicas N° 386-2015 y 055-2016/SBN-DGPE-SDDI, se verificó que “el predio” se encuentra en zona urbana consolidada, ubicado en una ladera de cerro y delimitado parcialmente (en la zona alta) por estacas de madera, por los constados colinda con una construcción de terceros (lindero sur Parcela A-5) y con un terreno desocupado de propiedad de terceros (lindero norte Parcela A-7); dentro se pudo apreciar una pequeña gruta que pertenecería a un vecino de la zona, que ocupa el 0.50 % del total del predio; asimismo, no se observó actividad minera en el predio.

10.6 Según los Memorandos N° 199 y 231-2016/SBN-PP del 24 de febrero y 4 de marzo de 2016, respectivamente, Procuraduría Pública informa que respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno.

10.7 Del Memorando N° 531-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de marzo de 2016, se advierte que sobre “el predio”, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal no ha otorgado actos de administración.

11. 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° 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 (m²) | PRECIO BASE |
|------|---|---|--|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| 1 | Prolongación calle Máximo Lobatón, al norte de la manzana V, Subsector III, Sector A del Conjunto Habitacional Antonio Moreno Cáceres, a la altura del km 7.5 de la carretera Callao-Ventanilla, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao. | Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao | Estado Peruano CUS N° 53091 (Registro SINABIP 2097-Callao) | Partida N° 70359967 O.R de Callao | 396.00 m² | US\$ 21 776,04 |

Regístrese y Comuníquese.-

POI 5.2.7.11



[Handwritten signature]
ABOG. Carlos Reategui Sánchez
 Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES