

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

128 -2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 4 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 006-2016/SBNSDDI, que contiene información técnica legal que sustenta la autorización para la venta vía subasta pública del predio de 88 685.74 m², denominado Lote 02, ubicado a la altura del km.43 de la Panamericana Norte, al Sur-Oeste del Balneario Santa Rosa, a 210 m, aproximadamente de la intersección formada por la Avenida Bertello y la Vía Colectora C-18, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13330898 de la Oficina Registral Lima, con Registro SINABIP 23575 - Lima y CUS N° 87938, 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 (foja 9). Por lo que, mediante Informe N° 031-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015, se remitió al

Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos "el predio", a efectos de obtener la conformidad respectiva del Superintendente.

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" (foja 62).

6. Que, en atención a lo expuesto se abrió el Expediente N° 006-2016/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 (foja 1 y siguientes).

7. Que, mediante Memorando N° 19-2016/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 (foja 63).

8. Que, mediante Oficio N° C018-2016-GG-MDS, presentado el 27 de enero de 2016, MDS Consultores Asociados S.A.C. remite el Informe N° 003-2016-P-MDS de Valuación de "el predio", del 26 de enero de 2016, en el cual se indica que el valor comercial asciende a US\$ 870 000.00 (Ochocientos setenta mil y 00/100 dólares americanos) (foja 84).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 0127-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 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" (foja 100).

10. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 145-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016 (fojas 139), el cual señala lo siguiente:

10.1 El predio se encuentra anotado en el Registro SINABIP N° 23575 – Lima, CUS N° 87938 e inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 13330898 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima.

10.2 Según el Informe de Brigada N° 267-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, se concluyó que "el predio" no se superpone con derechos mineros, lo que ha sido confirmado con el Oficio N° 039-2016-INGEMMET/SG del 9 de febrero de 2016, documento mediante el cual el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET remite el Informe N° 028-2016-INGEMMET-DC/UCM elaborado por la Unidad de Catastro Minero y Pre Catastro de la Dirección de Catastro Minero, en el mismo que se señala que en sobre el área materia de consulta no existe superposición a derechos mineros, de acuerdo al Catastro Minero a la fecha del Informe.

10.3 Asimismo, en el mismo Informe de Brigada N° 267-2016/SBN-DGPE-SDDI, se concluye que de la búsqueda en el Portal Web del Ministerio de Cultura: SIGDA, no se encontraron superposiciones gráficas de "el predio" con zonas arqueológicas, situación que ha sido confirmado con el Oficio N° 00120-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 3 de febrero de 2016, documento mediante el cual la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, nos informa que "el predio" no se superpone con zonas arqueológicas; e informa que a 77.00 metros de distancia de "el predio" se encuentra ubicado el Monumento Arqueológico Prehispánico Playa Chica Sector 1, del cual su expediente técnico se encuentra en proceso de aprobación.



RESOLUCIÓN N°

128-2016/SBN-DGPE-SDDI

- 10.4** Según el Informe de Brigada N° 267-2016/SBN-DGPE-SDDI, revisada la base gráfica referencial que se viene alimentando progresivamente con todas las Solicitudes de Ingreso (S.I.) a esta Superintendencia, se advierte que, sobre “el predio” se han encontrado las solicitudes N° 01283-2013, N° 02422-2013, N° 18891-2013, N° 07264-2014, N° 11350-2014 y N° 0336-2015 (venta directa), así como la solicitud N° 12089-2014 (transferencia predial interestatal), respecto de las cuales tras la revisión del Sistema Integrado Documentario (SID) se observa que han sido atendidas; por lo que a la fecha no existe algún requerimiento pendiente de atención que haya sido presentado ante esta Subdirección, relacionadas a “el predio”.
- 10.5** De acuerdo al Oficio N° 007-2015GDUE/MDSR del 04 de marzo de 2015, la Municipalidad Distrital de Santa Rosa nos informa que “el predio” cuenta en mayor porcentaje de área con zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajístico) y en menor porcentaje de área cuenta con zonificación OU y ZHR (Otros usos y Zona de Habilitación Recreacional) (foja 75).
- 10.6** Según Memorando N° 531-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 03 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 concluida o en trámite que haya sido atendida por esa Subdirección (foja 130).
- 10.7** No existe proceso judicial alguno respecto del predio, conforme se advierte de los Memorando N° 199-2016/SBN-PP del 24 de febrero de 2016 y Memorando N° 231-2016/SBN-PP del 4 de marzo de 2016, emitidos por el área de Procuraduría Pública de esta Superintendencia. (foja 117 y 131).
- 10.8** De la inspección de campo realizada el 16 de abril de 2014, se constató que “el predio” se encuentra desocupado y libre de edificaciones, presenta suelo de textura arenosa, con topografía variable conformada por ladera de cerro y pendientes moderadas.
- 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) |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 3 | Lote 02, ubicado a la altura del km.43 de la Panamericana Norte, al Sur-Oeste del Balneario Santa Rosa, a 210 m, aproximadamente de la intersección formada por la Avenida Bertello y la Vía Colectora C-18 | Distrito de Santa Rosa, Provincia y Departamento de Lima. | Estado Peruano CUS N° 87938 (Registro SINABIP N° 23575 - Lima) | Partida N° 13330898 | 88 685.74 m ² | 870 000.00 |

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.7.11



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