



RESOLUCIÓN N° 0493-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 235-2020/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 61 496,68 m² denominado Parcela 4, ubicada a 618 metros de la Autopista Variante Pasamayo, altura del Km 54 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 14519727 del Registro de Predios 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° 144471, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; 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 descentralizado, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, 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 a lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales
- 3.- Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33°, 74° y 75° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 5.1, 6.1.2 y 6.1.13 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 y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 de abril de 2018 (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 previamente con la conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, respecto a la decisión de vender el predio.

4.- Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento”: *“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. (...)”*

5.- Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: *“La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten el predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad”.*

6.- Que, de acuerdo con el numeral 6.1.2 de las disposiciones específicas de “la Directiva N° 001-2016” *“(...) En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI eleva la documentación antes indicada al Superintendente para la conformidad de la venta del predio vía subasta pública. El Superintendente procede a evaluar los predios propuestos para su venta en subasta pública y, de ser el caso, dará la conformidad para dicha venta, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio (...)”.*

7.- Que, mediante Informe de Brigada N° 1410-2019/SBN-DGPE-SDDI ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, ambos del 6 de diciembre de 2019 se concluyó, entre otros, que de evaluación económica y social realizada, se obtienen resultados positivos; en tal sentido, con la finalidad de maximizar la rentabilidad para el mejor aprovechamiento de “el predio”, se recomienda su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado. (fojas 101 al 107).

8.- Que, mediante el Informe N° 0005-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública de “el predio”, para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 64 al 68).

9.- Que, mediante Memorándum N° 0031-2020/SBN del 27 de febrero de 2020, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a abrir el Expediente N° 235-2020/SBNSDDI (fojas 71).

10.- Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.7 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: *“El precio base será el valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (...)”*; por lo que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 670-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de febrero de 2020 (fojas 109 al 111), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación técnica correspondiente.

11.- Que, en ese contexto mediante Oficio N° 056-2020/SBN-OAF-SAA del 02 de marzo de 2020, el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, efectúe la tasación comercial de “el predio”, adjuntando para dicho fin la documentación técnica correspondiente (fojas 112). En atención a ello, mediante Oficio N° 510-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 29 de

julio de 2020 (S.I. N° 11072-2020), complementado con el Oficio N° 531-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 31 de julio de 2020 (S.I. N° 11275-2020) y absolviendo observaciones con el Oficio N° 637-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 26 de agosto de 2020 (S.I. N° 12990-2020), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial de “el predio” teniendo como fecha de tasación el 11 de julio de 2020, indicando que el valor comercial asciende a US\$. 133 856,02 (ciento treinta y tres mil ochocientos cincuenta y seis con 02/100 Dólares Americanos) (fojas 113 al 153 - 169 al 179).

12.- Que, mediante Informe de Brigada N° 591-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2020, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 181).

13.- 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 certificado de zonificación y vías, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica, y la partida registral de “el predio” (fojas 49).

14.- Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 578-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 (fojas 192) el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 623-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020 (fojas 188) (en adelante “el Informe”) así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

14.1.- “El predio” cuenta con un área de 61 496.68 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 14519727 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 144471. Según se desprende de la indicada partida, “el predio” no cuenta con cargas ni gravámenes. (fojas 168)

14.2.- Según el Oficio N° 000672-2020/DSFL/MC presentada el 19 de agosto de 2020 (S.I N° 12517-2020) y Plano de Superposición con Zonas Arqueológicas adjunto, que contiene información de un área de mayor extensión del cual formó parte “el predio”, remitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 162 y 163).

14.3.- Según el Oficio N° 271-2020-INGEMMET/DC presentado el 13 de agosto de 2020 (S.I. N° 12149-2020) y plano catastral minero adjunto, que contiene información de un área de mayor extensión del cual formó parte “el predio”, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” se superpone totalmente (100 %) con la concesión minera “Santana2020”, derecho minero en trámite. (fojas 157 al 159).

14.4.- Según se advierte en el Informe Técnico N° DSE-STE-479-2019, remitido con el Oficio N° GSE-85-2019 presentado el 19 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37301-2019), el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN comunica que el área matriz que formó parte “el predio”, se encuentra afectado por la faja de servidumbre y estructuras de soporte de las líneas de transmisión eléctrica de 60 kV, denominadas L-669 (S.E. Zapallal – S.E. Chanchay) y L-670 (S.E. Ancón – S.E. Huaral), y por la faja de servidumbre de las líneas de 220 kV denominadas L-2127 (S.E. Lomera -S.E Zapallal) y L-2212 (S.E. Huacho – S.E. Zapallal). Al respecto, realizado el análisis gráfico de dicha información, considerando la faja de 25 y 16 metros para las tensiones nominales de 220 kV y 60 Kv, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Código Nacional de Electricidad - Suministro - Sección 21 Tabla 219 (Anchos mínimos de fajas de servidumbres) conforme a lo indicado en el referido informe, se advierte que “**el predio**” no se superpone con las líneas de transmisión eléctrica señaladas ni las fajas de servidumbre de la mismas, conforme a lo señalado en “el Informe” (fojas 58 al 63).

14.5.- Según se comunica con el Oficio N° 5132-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 11 de setiembre de 2019 (S.I. 29998-2019), emitido por el Jefe de la Oficina Zonal Lima-Callao del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión de la que formó parte “el predio”, éste se ubica en ámbito geográfico en el

que no ha realizado procesos de saneamiento físico legal. (fojas 22)

14.6.- “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, ni comunidades campesinas, según la verificación de las Bases Temáticas de la SBN y en los Geo Portales de las diversas entidades públicas, conforme se advierte en “el informe” (fojas 188).

14.7.- De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 1364-2019-MML-GDU-SPHU de fecha 02 de setiembre de 2019, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, correspondiente al área matriz que involucra a “el predio” , dicha área se encuentra parcialmente en derecho de vía de la Panamericana Norte A1 (variante de Pasamayo) y cuenta con las zonificaciones Residencial de Densidad Media – RDM, Gran Industria – I3, y Zona de Recreación Pública – ZRP, conforme se aprecia en el Plano N° 2990-Z-2019-MML/GDU-SPHU/DC, zonificación aprobada con la Ordenanza N° 1018-MML del 11 de julio de 2007. Al respecto, del contraste con la información gráfica, se verifica que “el predio” recae parcialmente en 60,99% aprox. (37 507,70 m² aprox.) sobre zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, 1,17% (718,03 m² aprox.) sobre zonificación Gran Industria – I3, y el resto de (37,84%) se encuentra sin zonificación, conforme lo señalado en “el Informe”. (fojas 49 al 52)

Por otro lado, es preciso señalar que en relación a la zonificación, los artículos 99^[1] y 103^[2] del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D.S N° 022-2016-VIVIENDA, señalan que: i) es un instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano; y, ii) puede ser objeto de cambio para lo cual se deberá seguir el procedimiento correspondiente.

14.8.- De acuerdo a la inspección ocular realizada el 16 de febrero de 2019, según consta en la Ficha Técnica N° 0276-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 93), de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio”: **i)** corresponde a un terreno ubicado en zona de expansión urbana, con suelo arenoso y pendiente de 15% aproximadamente; **ii)** se encuentra parcialmente desocupado con presencia de algunos módulos de vivienda en su interior, ubicados de forma dispersa y que ocupan un área total de 197,00 m² (0,32%) aprox. donde además se advierte aumento progresivo de éstas; **iii)** el acceso se da a partir de la carretera Panamericana Norte (serpentín de Pasamayo), altura de la Av. Industrias Unidas en la zona industrial de Ancón, se continua por esta y su prolongación denominada Av. Los Viscosímetros, hasta llegar hasta llegar a la intersección con la Av. 6 de noviembre, continuando por esta en una distancia de 820 metros aprox, se llega a la altura de la calle Chiclayo, donde se recorre 638 metros y luego se gira en dirección norte por la calle Huancabamba, y a 194 metros se llega a “el predio”; y, **iv)** en el entorno cercano se encuentran viviendas precarias de asociaciones que cuentan con servicios de energía eléctrica, correspondiendo a un estrato socio económico bajo; hacia los lados norte, este y oeste se encuentran algunas ocupaciones de vivienda dispersas, de construcción reciente donde se advierte aumento progresivo, donde se encuentra “el predio”.

Cabe indicar que las vías de acceso son de uso público, y recaen sobre un predio de propiedad estatal (Área Remanente A, Partida N° 42647683 del Registro de Predios de Lima, anotado con el CUS matriz 26225.

Es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el literal c) del numeral 5.1.3 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para la aprobación de la venta y ejecución de subasta pública”, aprobado mediante Resolución N° 096-2019/SBN-GG^[3], corresponde como una de las acciones posteriores a la conformidad de la venta que en caso el predio se ubique en zona de expansión urbana como ocurre con “el predio”, se actualice la información de su situación física si ha transcurrido tres (3) o más meses desde la última inspección realizada.

Sin embargo, en el marco de la Declaratoria de Estado de emergencia dispuesta por el Gobierno Nacional, esta Superintendencia mediante la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020 ha dispuesto en su artículo 2 que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, hasta el 31 de diciembre de 2020, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

En ese sentido, se ha prescindido efectuar una nueva inspección técnica a “el predio” considerando que existe cobertura de imágenes satelitales de Google Earth de julio de 2019 a mayo de 2020, de las cuales se advierte que respecto a “el predio” se ha incrementado la ocupación en los linderos sur y este, de 0,32% a 20% aproximadamente (12 299,34 m² aprox.), conformada por módulos de vivienda, ubicadas sobre una lotización no bien definida, igualmente se advierte trazos de caminos que atraviesan transversalmente a “el predio”.

14.9.- Conforme consta en “el Informe”, revisada la base gráfica de trámites de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existe pedidos en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de administración y disposición respecto de “el predio” (fojas 188).

14.10.- Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 677-2020/SBN-PP del 20 de agosto de 2020 y, revisados la Base Gráfica de Procesos Judiciales así como los aplicativos JMAP y SINABIP, según se señala en “el Informe” (fojas 166) sobre “el predio”, recaen dos (02) procesos judiciales y dos (02) denuncias penales no concluidos, según se detalla a continuación:

Cuadro 1: Procesos Judiciales sobre “el predio”.

| EXP. JUDICIAL / N° LEGAJO | JUZGADO | DEMANDANTE | DEMANDADO | MATERIA | ESTADO | % DE SUPERPOSICIÓN |
|---------------------------|------------------------------------|--|-----------|--------------------------|--|--------------------|
| 6928-2015/ 201-2015 | 28° Juzgado Civil de Lima | ASOCIACION PRO VIVIENDA VILLAS DE ANCON | SBN | Prescripción Adquisitiva | Para la fijación de puntos controvertidos | Recae en 100% |
| 098-2018/ 394-2018 | Juzgado Civil Transitorio de Ancón | ASOCIACION PEQUEÑOS Y MEDIANOS EMPRESARIOS LAS VILLAS DE ANCON | SBN | Interdicto de retener | El demandante ha interpuesto recurso de casación | Recae en 89,05% |

Cuadro 2: Denuncias penales que involucran el ámbito de “el predio”.

| EXP. / N° LEGAJO | FISCALÍA | DENUNCIANTE | DENUNCIADO | MATERIA | ESTADO | % DE SUPERPOSICIÓN |
|------------------------|--|-------------|--|---------------------|--|--------------------|
| 0364-2017/ 053-2018 | 1° Fiscalía Prov. Penal Corp. Santa Rosa | SBN | JOSE DAVID LIVAQUE LIVAQUE/ JACINTO ORTIZ PRADO/ GUILLERMO SALAS TOCTO | Usurpación Agravada | Investigación preparatoria - Se participó en diligencia de inspección fiscal | Recae en 90,29% |
| 1004-2017/ 055-2018 | 1° Fiscalía Prov. Penal Corp. Santa Rosa | SBN | CESAR DAVID HUAMAN CAMONES Y MARIA ASUNCION RIVAS PEREYRA | Usurpación | Investigación preparatoria- Evaluación de actuados al Fiscal Superior Penal | Recae en 89,47% |

15.- Que, en ese sentido, ha quedado determinado en el presente procedimiento que: **i)** “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad de acuerdo a la normativa descrita en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución; **ii)** la venta por subasta pública de “el predio” es el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado; y, **iii)** el Superintendente Nacional de Bienes Estatales ha otorgado su conformidad; por lo que corresponde aprobar la venta por subasta pública de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, el TUO de la 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, la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, Informe de Brigada N° 623 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 578-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020.

[1] Definición de Zonificación:

La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones (...).

[2] Los cambios de zonificación son propuestos por:

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.
3. De oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios (...).

[3] Documento normativo interno que complementa la Directiva N° 01-2016/SBN.

SE RESUELVE:

Artículo Único.- 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 4, ubicada a 618 metros de la Autopista Variante Pasamayo, altura del Km 54 de la carretera Panamericana Norte | Distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima | Estado Peruano CUS N° 144471 | Partida N° 14519727 O.R. Lima | 61 496,68 m ² | US\$ 133 856,02 |

Regístrese y Comuníquese.-

POI 20.1.4.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario