



RESOLUCIÓN N° 0496-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 231-2020/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **16 032,08 m²** denominado **Parcela 8**, ubicado a la altura del km 58 de la Panamericana Sur, al Oeste de Pucusana, a 390 metros de la av. Lima, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima; de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 14523373 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° 144538, 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° 531-2019/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 16 de mayo 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 64).

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 35 al 39).

9.- Que, mediante Memorandum 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° 231-2020/SBNSDDI (fojas 74).

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 79 al 81), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia 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 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 82). En atención a ello, mediante Oficio N° 490-2020-VIVIENDA/MVCS-DGPRCS-DC presentado el 23 de julio de 2020 (S.I. N° 10487-2020) complementado con el Oficio N° 546-2020-VIVIENDA/MVCS-DGPRCS-DC presentado el 04 de agosto de 2020 (S.I. N° 11437-2020), 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\$. 132 424,98 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO CON 98/100 DÓLARES AMERICANOS) (fojas 82 al 155).

12.- Que, mediante Informe de Brigada N° 483-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2020, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 158).

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”.

14.- Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0581-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 (fojas 182) el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 630-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020 (fojas 186) (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 **16 032,08 m²** es de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 14523373 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° 144538 (fojas 177)

Revisada la Partida N° 14523346 se advierte que en el asiento D00001 del rubro de cargas y gravámenes, se ha trasladado erróneamente de la Partida matriz N° 11529780, la anotación de la Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio de un área de 562.20 m², que no recae sobre el ámbito de “el predio” según lo verificado en la Base Grafica de Procesos Judiciales de esta Superintendencia, conforme se señala en “el Informe” por lo que ha solicitado la rectificación de oficio por error material, a la Oficina Registral de Lima de la SUNARP, mediante el Título N° 2020-01379350 del 08 de setiembre de 2020, el mismo que se encuentra en trámite.

14.2 Según el Oficio N° 000648-2020/DSFL/MC presentada el 11 de agosto de 2020 (S.I N° 11865-2020) y Plano de Superposición con Zonas Arqueológicas adjunto, que contiene información de un área de mayor extensión del cual formo 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 166).

14.3. Según el Oficio N° 283-2020-INGEMMET/DC, presentado el 18 de agosto de 2020 (S.I. N° 12428-2020) 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” no se superpone con derecho minero titulado o en trámite. (fojas 169).

14.4. Según se advierte en el Informe de Supervisión Especial N° 01-08-2019-MDH, remitido con el Oficio N° 2956-2019-OS/OR LIMA SUR presentado el 7 de agosto de 2019 (S.I. N° 26425-2019), la Oficina Regional Lima Sur del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN comunica que el área matriz que involucra “el predio”, se encuentra afectado por cinco (05) estructuras de media tensión EMT, sin código (fotografías 5,6,7,8,9 y 10 del Anexo N° 2), que sirven de soporte a la red área de 10 kV y forman parte del sistema de utilización de la Fuerza Aérea del Perú – Servicio de Material de Guerra; al respecto, realizado el análisis gráfico de dicha información, considerando la sección de 6,00 metros para la tensión de 10-15 kV, de acuerdo a lo establecido en el Código Nacional de Electricidad - Suministro - Sección 21 Tabla 219 (Anchos mínimos de fajas de servidumbres), “el predio” se encuentra afectado por la proyección de la faja de servidumbre de la indicada línea de transmisión eléctrica, en un área aproximada de 501,99 m² que representa el 3,13% de la extensión de “el predio”, conforme a lo señalado en “el Informe” (fojas 26).

Al respecto, cabe señalar que la servidumbre que afecta a “el predio” no limita su libre disponibilidad, toda vez que se transfiere con éste y subsiste cualquiera sea su propietario, conforme lo regula el artículo 1036 del Código Civil^[1].

14.5 Según se comunica con el Oficio N° 3984-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 16 de agosto de 2019 (S.I. 27381-2019), emitido por el Jefe de la Oficina Zonal Lima-Callao de COFOPRI, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión de la que formo parte “el predio”, se advierte en imágenes satelitales la ocupación del sector a partir del año 2011 por lo que al no haberse realizado en el plazo estipulado (entre el 01 de enero del 2005 al 24 de noviembre del 2010), no resulta procedente la ejecución del procedimiento de formalización a través del Programa de Adjudicación de Lotes Vivienda – PAL. (fojas 34)

14.6 Según el Oficio N° 3984-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 16 de agosto de 2019 (S.I. N° 27381-2019), en la inspección campo realizada en mayo de 2017 en el área matriz que involucra a “el predio”, se identificaron lotes destinados a viviendas con características que podrían significar factores de riesgo (suelo arenoso rocoso, viviendas precarias sobre pircas, entre otros), sin embargo, conforme a lo señalado en “el informe”, se advierte que por las características físicas estos serían mitigables; asimismo de acuerdo a la consulta realizada en el Geo Portal del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, se verifica que “el predio” no se encuentra afectado por zonas de riesgo no mitigable.

14.7 “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 186).

14.8 Mediante el Oficio N° 007-2019-MML-GDU-SPHU-DC presentado el 17 de abril de 2019 (S.I. N° 12877-2019), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite el Certificado de Zonificación y Vías N° 0484-2019-MML-GDU-SPHU, en el cual se indica que el área matriz que involucra a “el predio”, tiene zonificación de Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP y Residencial de Densidad Media - RDM, conforme al Plano N° 1071-Z-2019-MML/GDU-SPHU/DC, zonificación aprobada con la Ordenanza N° 1086-MML del 26 de octubre de 2007, al respecto del contraste con la información gráfica se verifica que “el predio” corresponde únicamente a la zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP, conforme lo señalado en “el Informe”.

Al respecto, el artículo 8 de la Ordenanza N° 1086-MML dispone prohibir la ocupación de las áreas con zonificación PTP, debiendo promoverse en las mismas proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física. Sin embargo, el tipo de zonificación PTP no limita la libre disponibilidad de “el predio”, encontrándose sujeto a limitaciones de uso, conforme lo regula la indicada ordenanza.

Por otro lado, es preciso señalar que en relación a la zonificación, los artículos 99^[2] y 103^[3] 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.

14.9 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 18 de febrero de 2019, según consta en las Fichas Técnicas N° 0094-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 0095-2019/SBN-DGPE-SDDI, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio”: **i)** se encuentra parcialmente ocupado por módulos precarios de triplay y algunos de ladrillo con sobrecimiento de concreto, con y sin vivencia en su interior, asimismo, se observó caminos y poste de concreto con tendido de cables, dichas ocupaciones encierran un área aprox. de 10 537,76 m² que representa el 66% (respecto de su totalidad, las construcciones pertenecerían a la “Asociación de Vivienda Nueva Esperanza”; **ii)** corresponde a un predio rústico ubicado en zona de expansión urbana, con topografía conformada por lomas, con pendientes variadas de 5° a 25°, y suelo de textura arenoso con afloramientos rocosos; **iii)** no cuenta con servicios básicos de agua y luz, ni veredas, ni pistas, sin embargo, el A.H. Proyecto Integral Pucusana sectores Grano de Oro y Keiko Sofia Fujimori Higuchi, ubicados frente a la Av. Lima (vía de ingreso al centro de Pucusana) sí cuenta con los servicios básicos por lo que sería factible su instalación; y, **iv)** su acceso se da partir de la carretera Panamericana Sur del km. 58, margen derecho siguiendo la dirección sur, se gira a la derecha a la Avenida Lima (vía asfaltada) y recorrer una distancia aprox. de 390 metros (trocha carrozable), donde se encuentra “el predio”.

Cabe mencionar que la trocha carrozable por la cual se accede a “el predio” es de uso y tránsito público y recae sobre dos (02) predios de propiedad estatal (el área remanente 2A inscrito en la Partida N° 11529780 del Registro de Predios de Lima, anotado con el CUS N° 37662 y el predio denominado Parcela B inscrito en la Partida N° 14523345 del Registro de Predios de Lima, anotado en el CUS N° 144551).

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^[4], 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. En ese sentido se ha prescindido efectuar una nueva inspección técnica a “el predio” considerando que, de acuerdo a la imagen satelital más reciente disponible en el Geo Portal de la Subdirección de Registro y Catastro – SDRG^[5] de la SBN, de febrero de 2020, se advierte que la ocupación sobre “el predio de aproximadamente el 66% se mantiene, sin observarse un incremento significativo, conforme se precisa en “el Informe”.

14.10 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”

14.11 Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum 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 y 124) sobre “el predio”, recaen dos (02) procesos judiciales no concluidos, según se detalla a continuación:

N° Exp./ Legajo	Juzgado	Demandante	Demandado	Materia	Estado (*)	(**)
1149-2011 /085-2011	Juzgado Mixto de Lurín	SBN	Asociación de Vivienda Nueva Esperanza	Desalojo	Se declaró fundada la demanda, está pendiente de ejecutar el lanzamiento	4 205,98 m ² (48,22%)
04322-2016/ 285-2016	9° Juzgado Contencioso Administrativo	NAVISAN S.A.	SBN	Impugnación de Resolución Administrativa	Se declaró infundada la demanda, siendo confirmada en segunda instancia. El recurso de Casación presentado por la demandante fue declarado procedente, se señaló vista de la causa para el 11 de julio 2018 y se elevó el expediente a la Sala Suprema	3 647,00 m ² (41,81%)
(*) El estado de los procesos se ha verificado desde la página web del Poder Judicial (consulta de expedientes) (**) Superposición de los procesos judiciales con “el predio”						

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° 630 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0581 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020;

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 8, ubicada a la altura del km 58 de la Panamericana Sur, al oeste de Pucusana, a 390 metros de la Av. Lima	Distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 144538	Partida N° 14523373 O.R. Lima 	16 032,08 m ²	US\$ 132 424,98

Regístrese y Comuníquese.-
POI 20.1.4.11

VISADO POR

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

(1) Las servidumbres son inseparables de ambos predios. Sólo pueden transmitirse con ellos y subsisten cualquiera sea su propietario.

(2) 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 (...).

(3) 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 (...).

(4) Documento normativo interno que complementa la Directiva N° 01-2016/SBN.

(5) GEOPORTAL – SDRC: <https://catastro.sbn.gob.pe/intro/>

