

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0498-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 237-2020/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 13 428,29 m², denominado "Parcela 3" el cual forma parte de un ámbito de mayor extensión, ubicado aproximadamente a 1.12 km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, al suroeste de la Asociación Señor de Mayo y colindante al Asentamiento Humano las Banderas de Puente Piedra, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13821318 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con CUS N° 103427, 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 32º, 33º, 74º y 75º 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 9 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 48º 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° 1371-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que la venta por subasta pública de “el predio” ofrece mejores resultados en el corto plazo, en beneficios económicos y sociales al Estado, por lo que, se recomienda su venta mediante dicho acto (fojas 31).

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 25).

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 aperturar el Expediente N° 237-2020/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2[1] y 6.1.4[2] de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 65).

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 68), 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 del 2 de marzo de 2020, la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial de “el predio” (fojas 71).

12. Que, en atención a ello, mediante Oficio N°533-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 31 de julio de 2020 (S.I N° 11304-2020), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial de “el predio” teniendo como fecha de tasación el 14 de julio de 2020, indicando que su valor comercial asciende a US\$ 34 529,89 (Treinta y Cuatro Mil Quinientos Veintinueve con 89/100 Dólares). (fojas 75).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 489-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2020, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 103).

14. 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 documento de respuesta a la consulta sobre zonificación y vías, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica, y la partida registral de “el predio” (fojas 17, 53, 52, 76, 55 y 3).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 586-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 (fojas), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 632-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 (fojas 118) (en adelante “el Informe”) así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

15.1 “El predio” cuenta con un área de 13 428,29 m², es de propiedad del Estado, forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° 13821318 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° 103427. En la indicada partida registra no obran cargas ni gravámenes.

Es preciso señalar que se encuentra en trámite la inscripción de la independización registral de “el predio”, solicitud presentada a SUNARP con el Título N° 2020-528175 del 27 de febrero de 2020.

15.2 Según lo indicado en el Oficio N° 298-2020-INGEMMET/DC presentado el 27 de agosto del 2020, (S.I. N° 13111-2020) por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET e Informe N° 245-2020-INGEMMET-DC/UCM adjunto, correspondiente al área matriz que involucra “el predio; y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe” del xx de xxx de 2020, “el predio” no se encuentra superpuesto con concesiones mineras vigentes (fojas 103).

15.3 Según lo indicado en el Oficio N° 595-2020-DSFL/MC presentado el 20 de julio del 2020, (S.I. N° 10330-2020), por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura cuya información corresponde al área matriz que involucra “el predio”; y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no se encuentra superpuesto con monumento arqueológico prehispánico.(fojas 73)

15.4 Según lo informado mediante Oficio N° 7046-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 30 de diciembre del 2019 (S.I. N° 41341-2019) por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, el área matriz que involucra “**el predio**” se ubica en ámbito geográfico en el que no se ha realizado procesos de saneamiento físico legal y el Programa de Adjudicación de Lotes-PAL no está ejecutando procesos de formalización en el mismo, información concordante con la publicada en el Geo Portal Web de COFOPRI– GEOLLAQTA; y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”. (fojas 21)

15.5 Según se desprende del Certificado de Zonificación y Vías N° 1961-2019-MML-GDU-SPHU de fecha 19 de noviembre de 2019, emitido por Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, del área matriz que involucra “el predio”, y conforme lo señalado en “el Informe” “el predio”: i) no se encuentra afectado por vías; ii) cuenta con la Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista –PTP; y, iii) se encuentra prohibida la ocupación de las áreas con dicha calificación, debiendo promoverse en éstas proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, de acuerdo al artículo 8° de la Ordenanza N° 1086-MML.

Cabe indicar que la zonificación PTP no limita la libre disponibilidad de “el predio”, sin embargo, se encuentra sujeta a limitaciones de uso, conforme lo regula la indicada ordenanza.

Asimismo, es preciso señalar que conforme a los artículos 9° y 103° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por D.S N° 022-2016-VIVIENDA [\[3\]\[4\]](#), la zonificación: **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.

15.6. Por otro lado, de la inspección ocular el 11 de octubre de 2019, según consta en la **Ficha Técnica N° 0278-2019/SBN-DGPE-SDDI** (fojas 55), se verificó, entre otros que, “el predio”:

15.6.1 El acceso se da desde la Carretera Panamericana norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, girando hacia la izquierda por la Av. San Juan (1 km aproximadamente), luego girando hacia la derecha por la av. San Lucas (600 metros aproximadamente), hasta llegar a un portón metálico (donde se encuentra un vigilante), después de ingresar por dicho portón se accede por un camino carrozable, encontrándose en el lado izquierdo (en una ladera de cerro) a “el predio”.

15.6.2 Corresponde a un terreno conformado por laderas de cerro de naturaleza eriaza y de forma irregular con una topografía variada que va desde una pendiente semiplana hasta pronunciada, relieve montañoso y posee un suelo de textura arenosa con presencia de piedras y material sedimentario. Asimismo, se advierten actividades de acondicionamiento mediante trabajos de corte, relleno y nivelación.

15.6.3 Se encuentra ocupado parcialmente en un área de 552,32 m² (4,11% de “el predio”) conformados por viviendas edificadas con materiales diversos como: paneles de madera, triplay, esteras, y techos de eternit sobre plataformas de tierra contenida con pircas; asimismo, se advierte la presencia de diez (10) módulos prefabricados con techo de calamina ubicados de manera dispersa en “el predio” sobre plataformas de tierra contenida con pircas. Por otro lado, se encontraron vestigios de remoción de tierras y tizado para posible instalación de más módulos; corresponde indicar que, sobre dichos módulos no fue posible realizar su levantamiento topográfico debido a que se encuentran sobre una superficie accidentada y con dificultad de acceso.

15.6.4 No presenta servicios básicos de agua potable y electrificación.

15.7 Es pertinente indicar que, para la inspección de campo se accedió a “el predio” a través de un portón metálico ubicado sobre el predio contiguo del Estado, inscrito en la partida registral N° 13821318 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS N° 103427, custodiado por un vigilante (tercero); y, si bien no hubo limitación alguna para el ingreso, podría, eventualmente, restringir el acceso.

15.8 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, 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 0033-2020/SBN del 27 de mayo del 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 de efectuar una nueva inspección técnica a "el predio" considerando que se encuentra disponible cobertura de imagen satelital del Google Earth del 9 de mayo de 2020, de la cual se advierte que "el predio" mantiene las características físicas y de ocupación verificadas en la inspección ocular del 11 de octubre de 2019.

15.9

Con el Oficio N° 099-2019-SGGRD-GDU/MDPP el 29 de noviembre de 2019 (S.I. N° 38357-2019), la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, respecto a la consulta si el área matriz que involucra a "el predio" recae en zonas declaradas de riesgo no mitigable, informa que a la fecha no se han realizado estudios de Evaluación de Riesgo (EVAR) necesarios para dicho fin, lo que se ratifica en "el Informe", según el cual, habiéndose corroborado en el Geo Portal del Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres – CENEPRED (SIGRID), "el predio" no recae en zonas de riesgo no mitigable ni áreas de peligro.

15.10 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 sobre "el predio": i) no existe pedidos en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de administración; y, ii) recae parcialmente en un área de 3 519.00 m² (26%) una solicitud de venta directa (S.I. N° 08440-2020) que ha sido declarada inadmisibles mediante la Resolución N° 480-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2020, la cual se encuentra en proceso de notificación.

15.11 Mediante el Memorando N° 677-2020/SBN-PP del 20 de agosto de 2020, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia remite información referente a los procesos judiciales no concluidos que recaen sobre el predio matriz que involucra a "el predio", advirtiéndose de la Base Grafica de Procesos Judiciales, aplicativo JMAP y aplicativo SINABIP conforme se señala en "el informe" que "el predio" no se superpone con proceso judicial alguno; sin embargo, sobre el mismo recaen una (01) denuncia conforme se detalla a continuación:

ÁREA (m ² o has)	CARPETA FISCAL	N° DE LEGAJO	FISCALÍA	MATERIA	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	ESTADO	PORCENTAJE APROX. SOBRE "EL PREDIO (%)	CUS MATRIZ
65 494,27 (área sub-litis)	119-2018	241-2019	1° Fiscalía Prov. Mixta de Puente Piedra	Usurpación agravada	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN	Baletin Carajulca Palma, Jorge Dueñas Torres, Hector Casachagua Villa	Se encuentra en trámite en etapa de investigación preliminar - No concluido	100%	103427

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 T.U.O. 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° 632-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 586-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020.

[1] “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, conforme a la atribución conferida en el ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI (...)”.

[2] “Con el memorando de conformidad para la venta, en los procedimientos a cargo de la SBN, o con el memorando de priorización de actividades, para el caso de los procedimientos a cargo de las demás entidades públicas, el área competente procede a abrir el expediente administrativo (...)”.

[3] 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 (...).

[4] 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 (...).

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 3, ubicada aproximadamente a 1.12 km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, al suroeste de la Asociación Señor de Mayo y colindante al Asentamiento Humano las Banderas de Puente Piedra	Distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 103427 (matriz)	Partida N° 13821318 O.R. Lima (matriz)	13 428,29 m ²	US\$ 34 529,89

Regístrese y Comuníquese.-

POI 20.1.4.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario