



RESOLUCIÓN N° 0499-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 492-2020/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **561,48 m²**, ubicado en la avenida Pablo Fernandini N°1411 de la urbanización Jardín Colón, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima; inscrito a favor del Estado en la partida registral N°46711440 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 Código Único SINABIP - CUS N° 25614, 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 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 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. (...)”*

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”.*

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° 112-2020/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, ambos del 14 de febrero de 2020, 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 70).

8. Que, mediante el Informe N° 0011-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio 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 19).

9. Que, mediante Memorandum N° 0058-2020/SBN del 20 de julio 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° 492-2020/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2[1] y 6.1.4[2] de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 82).

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, 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°147-2020/SBN-OAF del 29 de julio 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 96).

12. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 655-2020/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 02 de setiembre de 2020 (S.I. N.°13600-2020), 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 21 de agosto de 2020 e, indicando que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 806 304,10 (Ochocientos seis mil, Trescientos cuatro con 10/100 Dólares) (fojas 107).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 602-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2020, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 136).

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, los certificados de zonificación y parámetros, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica, y la partida registral de “el predio” (fojas 99, 75, 77, 122, 66 y 6).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 594-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 (fojas 138), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 637-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre del 2020 (fojas 142) (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 561,48 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, inscrito a favor del Estado en la partida registral N°46711440 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 Código Único SINABIP - CUS N° 25614. En la indicada partida registral no obran cargas ni gravámenes vigentes.

Es preciso indicar que en el asiento D00001 de la partida registral N° 46711440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima consta anotada una carga de reversión para el cumplimiento de la finalidad objeto de la transferencia efectuada en su oportunidad siendo que, posteriormente, según se advierte en el asiento C00002 “el predio” fue revertido a favor del Estado no encontrándose, por tanto, vigente la mencionada carga.

15.2 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N°0565-2020-MML-GDU-SPHU emitido el 21 de agosto de 2020, presentado el 31 de agosto de 2020 (S.I. N°13437-2020) y el 1 de setiembre de 2020 (S.I. N°13468-2020), emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, “el predio” recae sobre zonificación calificada como Residencial de Densidad Media – RDM, conforme a la Ordenanza N°1017-MML, publicada el 16 de mayo de 2007.

15.3 Asimismo, mediante el Oficio N°014-2020-MPL-GDUA-SGOPHU presentado el 30 de julio de 2020 (S.I. N°11198-2020), la Municipalidad Distrital de Pueblo Libre remite el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°INF-2020 MPL-GDUA/SGOPHU correspondiente a “el predio”, en el cual se señala que los usos permitidos son de uso unifamiliar, multifamiliar y conjunto residencial.

15.4 Por otro lado, realizada la inspección ocular, el 3 de febrero de 2020, según consta en la Ficha Técnica N° 0010-2020/SBN-DGPE-SDDI, se verificó respecto de “el predio”, lo siguiente:

15.4.1 Es de forma irregular, naturaleza urbana y topografía plana con suelo arcilloso, y que forma parte de la urbanización Jardín Colón.

15.4.2 Se encuentra desocupado, presenta en su interior un área menor con piso de cemento pulido en mal estado de conservación, en el lado frontal se encuentra un muro de ladrillo con columnas de concreto armado y tarrajeo, con unas rejas metálicas de seguridad en la parte superior. Cuenta con factibilidad de conexión a los servicios básicos, de agua potable, energía eléctrica, dado que presenta caja para la instalación de medidores.

15.4.3 El predio presenta único acceso frente a la avenida Juan Pablo Fernandini (antes avenida Perú), de doble sentido vehicular y de tránsito regular de vehículos livianos.

15.4.4 Se encuentra dentro de un entorno urbano residencial, totalmente consolidado, que cuenta con las calles asfaltadas y veredas de tránsito peatonal concluidas; así como parques.

15.5 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, se actualice la información de su situación física si ha transcurrido tres (3) o más meses desde la última inspección realizada; situación que no ocurre en "el predio" por constituir un predio ubicado en zona urbana residencial consolidada. 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 se encuentra disponible cobertura de imagen satelital del Google Earth de fecha 3 de junio de 2020, de la cual se aprecia que "el predio" se ubica en una zona urbana residencial consolidada, se encuentra desocupado y presenta un cerco perimétrico de material noble con una puerta de metal de acceso a través de la avenida Juan Pablo Fernandini manteniendo, por tanto, las condiciones advertidas en la inspección ocular del 03 de febrero de 2020, según consta en la Ficha Técnica N°0010-2020/SBN-DGPE-SDDI.

15.6 Efectuado el contraste de "el predio" con información gráfica de los Geo Portales WEB de diversas entidades públicas y, considerando que éste se ubica en zona urbana consolidada, según consta en "el Informe", se advierte que no existe superposición con áreas naturales protegidas^[3], líneas de transmisión de alta tensión^[4], monumentos arqueológicos prehispánicos^[5], ni derechos mineros otorgados^[6].

15.7 De acuerdo a lo señalado en "el Informe", contrastado el polígono de "el predio" con la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso^[7] y al aplicativo JMAP, se ha verificado que sobre "el predio" recae totalmente la solicitud de afectación en uso presentada por la Municipalidad Distrital de Pueblo Libre que obra en el Expediente N°1489-2019/SBNSDAPE (S.I. N° 36129-2019 y 39490-2019), la cual fue declarada improcedente mediante la Resolución N° 540-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2020, notificada el 11 de agosto de 2020, según consta en la Notificación N°1172-2020 SBN-GG-UTD.

15.8 Mediante el Memorando N°00735-2020/SBN-PP del 27 de agosto de 2020, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia remite información referente a los procesos judiciales no concluidos que recaen sobre "el predio", advirtiéndose de la Base Temática de Procesos Judiciales^[8], aplicativo JMAP y la información contenida en el SINABIP, sobre "el predio" recae un (01) proceso judicial de obligación de dar suma de dinero conforme se detalla a continuación:

ÁREA (m2 o has)	EXPEDIENTE	N° DE LEGAJO	JUZGADO	MATERIA	DEMANDANTE	DEMANDADO	ESTADO	PORCENTAJE APROX. SOBRE "EL PREDIO (%)	CUS
561,48 (área sub-litis)	333-2012	050-2012	2° Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Libre	Obligación de Dar Suma de Dinero	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN	John Robert Jackson Orosco	Se encuentra en ejecución de sentencia - No concluido	100%	25614

15.9 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°637-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 594-2020/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 (m²)	PRECIO BASE
Avenida Pablo Fernandini N°1411 de la urbanización Jardín Colón	Distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 25614	Partida N° 46711440 O.R. Lima	561,48 m²	US\$ 806 304,10

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] "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] Geo Portal Web SERNANP - <http://geo.sernanp.gob.pe/geoserver/principal.php> [4] Geo Portal Web OSINERGMIN - <https://www.osinergmin.gob.pe/newweb/uploads/Publico/MapaSEIN/> [5] Geo Portal Web SIGDA - <http://sigda.cultura.gob.pe/> [6] Geo Portal Web GEOCATMIN - <http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/> [7] K:\BASE_TRAMITE\BASE_GRAFICA_DE_S.[8] K:\BASE_TEMATICA\PROYECTOS SBN\PROC_PUBLICA\PROCESOS JUDICIALES