



## **RESOLUCIÓN N° 792-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 523-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 9 027,64 m<sup>2</sup>, denominado Manzana 2, ubicado a 625 metros de la Av. José Abelardo Quiñones, distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida N° 11118008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N° IV-Sede Iquitos, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 133793, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (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°, 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 (...)”.*

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 segundo párrafo del numeral 5.7 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: *“El precio base será el del valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (...)”.*

7. 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 (...)”.*

8. Que, mediante Informe de Brigada N° 371-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2019, y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que con el fin de maximizar el rendimiento económico-social, se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado, con la potencialidad general Vivienda y potencialidad específica Vivienda Social; asimismo, recomienda su venta por subasta pública, por ser el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado (fojas 69 y 77).

9. Que, mediante el Informe N° 009-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2019, 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 41a a 46).

10. Que, mediante Memorandum N° 00051-2019/SBN del 30 de mayo de 2019, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 523-2019/SBNSDDI (fojas 82).

11. Que, mediante Oficio N°. 037-2019/SBN-OAF-SAA del 03 de junio de 2019, el Sistema Administrativo de Abastecimiento solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el servicio de tasación comercial, entre otros, de “el predio”, adjuntándose para dicho fin las características del servicio (fojas 90).

12. Que, mediante Oficio N° 1692-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 06 de agosto de 2019 (S.I. N° 26237-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el informe técnico de tasación de “el predio” del 18 de junio de 2019, en el cual se señala que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 558 122,18 (Quinientos Cincuenta y Ocho Mil Ciento Veintidós con 18/100 Dólares Americanos) (fojas 101).





## **RESOLUCIÓN N° 792-2019/SBN-DGPE-SDDI**

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 899-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 127).

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 certificado de zonificación y vías, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica, la partida registral y tasación de “el predio” (fojas 34, 63, 64, 68, 96, y 102).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0984-2019-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 (fojas 135), el cual señala lo siguiente:

15.1 “El predio” cuenta con un área de 9 027,64 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11118008 del Registro de Predios de Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N° IV, Sede Iquitos, y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 133793. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

15.2 Según lo visualizado en el Geo Portal Web de Líneas de Media Tensión del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - OSINERGMIN; y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1022-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, “el predio” se superpone parcialmente (zona sur) en un área aproximada de 134,53 m<sup>2</sup> (1.49% de “el predio”) con una línea de transmisión eléctrica (media tensión) de 10 kV, y con su faja de servidumbre de electroductos de líneas de transmisión<sup>1</sup>, de acuerdo a lo establecido en el Código Nacional de Electricidad - Suministro -Sección 21 Tabla 219 (anchos mínimos de fajas de servidumbres) (fojas 132).

En ese sentido, estando “el predio” afectado por una servidumbre de electroducto, se deberá tener en cuenta lo regulado en el artículo 115 de la Ley de Concesiones Eléctricas, aprobada mediante Decreto Ley N° 25844, **respecto a las restricciones de uso**, toda vez que no se pueden realizar construcciones, ni efectuar y/o mantener plantaciones cuyo desarrollo supere las distancias mínimas de seguridad debajo de la línea de transmisión eléctrica, ni en la zona de influencia de los electroductos, establecidas por el Código Nacional de Electricidad – Suministro 2011.

15.3 “El predio” no se superpone con Líneas de Transmisión de Alta Tensión, zonas de riesgo no mitigable, Áreas Naturales Protegidas, zonas de concesión mineras, con Monumentos Arqueológicos Prehispánicos, ni con predios de propiedad informal, de la consulta realizada a las bases temáticas de la SBN y de los Geo

<sup>1</sup> Artículo 110 de la Ley de Concesiones Eléctricas, aprobada mediante Decreto Ley N° 25844.- (...) b) De electroductos para establecer subestaciones de transformación, líneas de transmisión y distribución (...)



Portales Web del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería, del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción de Riesgo de Desastres – CENEPRED, del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas – SERNANP, del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico, del Ministerio de Cultura y del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1020-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 (fojas 132).

- 15.4** Mediante Certificado de Zonificación y Vías N° 035-2018-SCU-SGDU-GAT-MPM de fecha 26 de octubre de 2018, la municipalidad provincial de Maynas informó que el área matriz de la que formó parte “el predio”, se encuentra ubicado en Zona Urbana – Zona Residencial de Densidad Media – ZR – DM, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la ciudad de Iquitos 2011-2021, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 015-2011-A-MPM; por lo que se colige que “el predio” también cuenta con dicha zonificación, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1020-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 (fojas 34 y 132).



- 15.5** Mediante Oficio N° 249-2018-MDB-ALC presentado el 26 de diciembre de 2018 (S.I N° 46078-2018), la municipalidad distrital de Belén remitió un CD con información de vías de carácter local ubicadas en el ámbito del área matriz de la que formó parte “el predio”, denominadas: **i)** calle Villanueva ubicada al lado norte de “el predio”, **ii)** calle 8 al lado oeste de “el predio” y **iii)** calle 9 ubicada al lado sur de “el predio”; advirtiéndose que las mismas no afectan “el predio”.



- 15.6** De acuerdo a inspección ocular del 24 de octubre de 2018, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0030-2019/SBN-DGPE-SDDI, y del Informe de Brigada N° 1022-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, “el predio”: **i)** es de naturaleza urbana, con una topografía relativamente plana en su totalidad con un desnivel respecto del nivel de la vereda de aproximadamente 1.50 metros, y presenta un tipo de suelo mixto entre arenoso y arcilloso; **ii)** se encuentra ocupado por viviendas de material noble y precario, en un área aproximada de 4 042.33 m<sup>2</sup> (44.77% de “el predio”) y, por restos de edificaciones (pisos enlucidos, muros, etc) en un área aproximada de 2 462.46 m<sup>2</sup> (27.28% de “el predio”); asimismo, presenta vegetación en distintas zonas; **iii)** se encuentra delimitado en todo su perímetro por bermas y veredas pavimentadas; y, **iv)** cuenta en partes con los servicios de luz y agua, mas no desagüe.

Conforme consta en el referido informe, el acceso a “el predio” se da desde la Av. José Abelardo Quiñones, girando en dirección sur por la vía de ingreso al local del Gobierno Regional de Loreto - GOREL, hasta llegar a una rotonda, continuando por la calle Villanueva, siguiendo hacia el sur por una calle s/n.

- 15.7** Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1022-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 01325-2019/SBN-PP recibido el 19 de agosto de 2019, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 131).

- 15.8** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1022-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que respecto de “el predio” no se superponen solicitudes de actos de disposición o administración, en trámite o pendientes de atención.

**16.** 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



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 792-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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, Texto Único Ordenado 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° 1022-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 984-2019/SBN-DGPE-SDDI;

**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:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	PRECIO BASE
Manzana 2, ubicada a 625 m de la Av. José Abelardo Quiñones.	Distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto	Estado Peruano CUS N° 133793	Partida N° 11118008 O.R. Maynas	9 027,64 m <sup>2</sup>	US\$ 558 122,18

Regístrese y Comuníquese.-  
POI 20.1.4.11



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES