

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 801-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 118-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 900.89m² denominado Parcela 3, ubicada en las faldas del "Cerro Cavero" o Cerro Centinela, frente a la futura vía Arterial Prolongación Pachacútec y a 220.00 metros de distancia de la prolongación de la Av. Los Álamos, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 14236538 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° 128354, 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. (...)”*

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° 1476-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, ampliado mediante Informe de Brigada N° 066-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019, se concluyó, entre otros, que: *“Del análisis Costo/Beneficio, la venta por subasta pública genera ingresos económicos favorables para el Estado, obteniéndose resultados “Positivos”, económicos y sociales, concluyéndose que es el acto con mayor rentabilidad en el corto plazo. Asimismo, se respalda la propuesta de parcelación e independización de “el predio” de 900, 89 m² y se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado con la potencialidad VIVIENDA-HUERTO. Finalmente, siendo una de las funciones generales de esta Superintendencia, la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, y con el fin de maximizar el rendimiento económico-social del terreno se recomienda la venta por subasta pública de “el predio” por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (...)”* (fojas 53).

8. Que, mediante el Informe N° 0002-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero 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 25 al 33).

9. Que, mediante Memorándum N° 00009-2019/SBN del 04 de febrero de 2019, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 118-2019/SBNSDDI (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 Oficio N° 034-2019/SBN-OAF-SAA del 23 de mayo 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 del mismo (fojas 87).





RESOLUCIÓN N° 801-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, mediante Oficio N° 1713-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 09 de agosto de 2019 (S.I N° 26666-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial, de "el predio" del 17 de julio de 2019, indicando que el valor comercial del mismo asciende a US\$. 20 263,18 (Veinte Mil Doscientos Sesenta y Tres y 18/100 Dólares Americanos) (fojas 90).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 920-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio" (fojas 103).

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 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 9, 51, 50, 91, 88 y 72).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 989-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (fojas 127), el cual señala lo siguiente:

14.1 "El predio" cuenta con un área de 900.89 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 14236538 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° 128354. Según se desprende de la indicada partida, sobre "el predio" no recaen cargas ni gravámenes.

14.2 Según se advierte en el Oficio N° 046-2018-INGEMMET/DC presentado el 23 de enero de 2018 (S.I. N° 02590-2018), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión, del cual formó parte "el predio", y de acuerdo a lo señalado en el Informe de Brigada N° 1028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, "el predio" no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras vigentes (fojas 12 y 124).

14.3 Según se advierte en la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 000046-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentada el 29 de enero de 2018 (S.I N° 02918-2018), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión de la que formó parte "el predio"; y de acuerdo a lo señalado en el Informe de Brigada N° 1028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, "el predio" no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas. (fojas 16 y 124)

14.4 "El predio" no se superpone con redes eléctricas de baja y media tensión, áreas naturales protegidas, ni comunidades campesinas, conforme se advierte del



Informe de Brigada N° 1028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019.
(fojas 124)

- 14.5** Según se desprende del Certificado de Zonificación y Vías N° 0044-2018-MML-GDU-SPHU de fecha 12 de enero de 2018, de un área de mayor extensión del cual formo parte “el predio”, emitido por Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y conforme lo señalado en el Informe de Brigada N°1028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, a “el predio” le corresponde la Zonificación: Agrícola – A, según el plano de Zonificación de la cuenca baja del Río Lurín, aprobado con Ordenanza N° 1146-MML del 20 de junio de 2008. (fojas 9 y 124)

Respecto a la zonificación Agrícola- A, de acuerdo al referido certificado se advierte que “el predio” presenta como usos permitidos: i) actividad agrícola, pecuario (Granjas) como complemento del uso agrícola; ii) actividades turísticas y recreativas campestres asociadas a la actividad agrícola.

- 14.6** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 23 de julio de 2019, según consta en la ficha técnica N° 0155-2019/SBN-DGPE-SDDI, “el predio”: i) corresponde a una zona de ladera de cerro, con suelo arenoso, y una pendiente moderadamente inclinada que va de 5% a 10% aproximadamente; ii) se encuentra totalmente desocupado, siendo de libre acceso; iii) no cuenta con servicios de agua potable o electrificación; y iv) su acceso se da partir de la antigua carretera Panamericana Sur, altura de la plaza Ramón Castilla de Lurín, continuando por calles que dan hacia el cementerio de Lurín, luego por trochas carrozables que llegan a la Av. Los Álamos, recorriendo ésta hasta llegar a un muro perimétrico, donde se continua a la izquierda por un camino de acceso peatonal (debido a la inclinación y suelo arenoso), que atraviesa la parte alta de un cerro y da a una ladera de cerro, donde se encuentra “el predio”.(fojas 88)

Conforme se indica en el Informe de Brigada N° 1028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, los dos (2) últimos tramos del recorrido para acceder a “el predio” corresponde a la Av. Los Álamos y a un camino de acceso peatonal que se encuentra en un área sin antecedente registral.



- 14.7** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, 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 respecto de “el predio”; sin embargo se advirtió la existencia de una solicitud de venta directa (S.I. N° 27025-2019) que recae sobre la totalidad de “el predio”, la cual ha sido declarada improcedente mediante Resolución N°774-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019, la misma que se encuentra en proceso de notificación. (fojas 124).



- 14.8** Revisada la consulta al aplicativo SINABIP, según se señala en el Informe de Brigada N° 1028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 01371-2019/SBN-PP recibido el 26 de agosto de 2019, respecto de “el predio” se ha formulado una denuncia de usurpación agravada ante la Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Turno de Lurín. (fojas 124 y 118).



- 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”.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 801-2019/SBN-DGPE-SDDI

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° 1028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 989-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019;

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 ²)	PRECIO BASE
Parcela 3, ubicada en las faldas del "Cerro Cavelo" o Cerro Centinela, frente a la futura vía Arterial Prolongación Pachacútec y a 220.00 metros de distancia de la prolongación de la Av. Los Álamos	Distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 128354	Partida N° 14236538 O.R. Lima	900.89 m ²	US\$ 20 263,18

Regístrese y Comuníquese.-
POI 20.1.4.11



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES