

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 804-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 089-2016/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016 (en adelante "la Resolución"), que aprueba la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **1 702,14 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Jirón Antonio Miroquesada N° 674-680-684-690-698 esquina con el Jr. Andahuaylas N° 804-808-830, en el distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida N° 46674456 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 26380, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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", 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 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.”

4. 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, conforme al literal i) del numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre de disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 06 de julio de 2016, modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 09 de abril de 2018 (en adelante “la Directiva”), prevé que en caso no se hubiera efectuado la primera convocatoria durante la vigencia de la valorización, esta Subdirección puede gestionar su actualización en el mismo expediente en que se sustentó la autorización de venta, para lo cual deberá emitirse una nueva resolución aprobando el nuevo precio base.

6. Que, mediante “la Resolución” se aprobó la venta por subasta pública de “el predio”, fijando como valor comercial la suma de US\$ 7 660 000,00 (Siete Millones Seiscientos Sesenta Mil con 00/100 Dólares Americanos), no incluyéndose el mismo en convocatoria alguna de subasta.

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 759-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2018, esta Subdirección a través de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, efectuó consulta a la Alta Dirección sobre las acciones que se deberá seguir respecto de “el predio”, poniendo a su consideración, tres alternativas para la convocatoria de la subasta pública del mismo.

8. Que, mediante Memorando N° 2032-2018/SBN-DGPE del 27 de agosto de 2018, a requerimiento de la Alta Dirección (Memorando N° 129-2018/SBN) y con la finalidad de que se realice una mejor evaluación, la DGPE solicitó se efectúe una nueva consulta de la situación judicial, una supervisión y la actualización de la valorización, información que fue remitida con el Memorando N° 3039-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre de 2018, Memorando N° 181-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2019 y Memorando N° 1939-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2019.

9. Que, en atención al Memorando N° 1204-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2019, la Alta Dirección – ADIR con Proveído N° 109-2019/SBN del 13 de junio de 2019, indica que prosiga con el trámite de la alternativa 1, siendo este, incluir “el predio” en una próxima convocatoria de subasta del presente año, en la condición que se encuentre (ocupado), previa actualización de la tasación.

10. Que, atendiendo lo señalado por la Alta Dirección y a requerimiento de esta Subdirección, mediante Oficio N° 205-2019/SBN-OAF del 19 de junio de 2019, la Oficina de Administración y Finanzas solicitó a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial de “el predio” adjuntándose para dicho fin las características del servicio.

11. Que, mediante Oficio N° 1413-2019/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 de “el predio” de fecha 17 de julio de 2019.

12. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 992-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (fojas 390), el cual señala lo siguiente:







## **RESOLUCIÓN N° 804-2019/SBN-DGPE-SDDI**

- a. Que, mediante Resolución Directoral Nacional N° 1025/INC de fecha 29 de octubre de 2002, se declara a “el predio” como Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, condición que ha sido inscrita en el asiento D00002, de la partida electrónica N° 46674456 de la Oficina Registral de Lima.

Al respecto, cabe indicar que en el décimo séptimo considerando de “la Resolución” se precisó que se solicitó a la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble del Ministerio de Cultura, se pronuncie respecto a la preferencia de transferencia onerosa de “el predio”, de conformidad con lo establecido en los artículos 9.2 y 9.4 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, siendo que con Oficio N° 376-2016/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC de fecha 18 de mayo de 2016, dicha entidad señaló que no haría uso de su derecho de preferencia.

Atendiendo que la condición antes descrita no se encontraba inscrita en la partida electrónica N° 46674456 de la Oficina Registral de Lima, cuando se emitió “la Resolución”, corresponde efectuar su modificación en dicho extremo.

- b. Según el Informe de Brigada N° 1018-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, esta Subdirección dio conformidad a la nueva valuación comercial de “el predio”, el cual asciende a la suma de US\$. 10 910 122,43 (Diez Millones Novecientos Diez Mil Ciento Veintidós con 43/100 Dólares Americanos), en ese sentido, corresponde modificar “la Resolución” en dicho extremo, siendo éste el nuevo precio base de “el predio” (fojas 388).
- c. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 04 de setiembre de 2018, según se advierte de la Ficha Técnica N° 182-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 242) y del Informe de Brigada N° 1018-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, “el predio” se encuentra totalmente ocupado por una galería comercial, que cuenta con 256 stands aproximadamente y una tienda independiente, dedicados al comercio de diversos productos (piñatería, útiles escolares, golosina, juegos didácticos para infantes, etc.), asimismo, están edificadas con estructuras metálicas y puertas enrollables, siendo la cubierta, en su mayoría, con ángulos metálicos y calamina. Cabe señalar que la tienda independiente presenta un segundo piso edificado con drywall, el cual se viene usado como depósito de mercadería según lo informado por los trabajadores (fojas 388). De acuerdo a lo expuesto, se advierte que “el predio” sigue manteniendo su condición de ocupado, conforme se indicó en “la Resolución”.
- d. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1018-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 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 sobre “el predio” i) no recaen solicitudes sobre actos de disposición en trámite ni pendientes de atención; y ii) recae sobre la totalidad de una solicitud de cesión en uso (acto de administración) presentada el 12 de agosto de 2019 (S.I. N° 26804-2019), la misma que ha sido declarada improcedente, mediante la Resolución N° 798-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de setiembre de 2019, toda vez que “el





predio" no es de libre disponibilidad, por lo que no se puede tramitar actos de administración sobre éste. Cabe indicar que dicha Resolución se encuentra en proceso de notificación (fojas 388).

- e. Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1018-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 01379-2019/SBN-PP recibido el 27 de agosto de 2019, a la fecha, respecto de "el predio" recae un proceso judicial seguido ante el 27° Juzgado Penal – Reos Libres de la Corte Superior de Justicia de Lima sobre usurpación agravada, bajo el Expediente N° 15573-2004-0-1801-JR-PE-27; proceso que se encuentra en ejecución de sentencia, estando pendiente programar fecha de lanzamiento (fojas 385).

En atención a lo expuesto, corresponde modificar "la Resolución" en dicho extremo.

13. Que, habiéndose advertido que en la partida electrónica N° 46674456 de la Oficina Registral de Lima, obra inscrita la condición de "el predio" como Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, y determinado que la información del valor comercial, así como de procesos judiciales consignados en "la Resolución" han variado a la fecha, corresponde aprobar su modificación en dichos extremos.

De conformidad con lo dispuesto en 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° 1018-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 992-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Aprobar la modificación de la Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, que aprueba la venta por subasta pública de "el predio", respecto a los extremos referidos a la valorización comercial, proceso judicial y la inscripción de la condición de Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, en el asiento D00002, de la partida electrónica N° 46674456 de la Oficina Registral de Lima, conforme se detalla en los numerales 12.1, 12.2 y 12.5 del décimo segundo considerando de la presente Resolución.

Siendo que se ha modificado valorización comercial de "el predio", la descripción del mismo será el siguiente:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	PRECIO BASE
Jirón Antonio Miroquesada N° 674-680-684-690-698 esquina con el Jr. Andahuaylas N° 804-808-830.	Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 26380	Partida N° 46674456 O.R. Lima	1 702,14m <sup>2</sup>	US\$ 10 910 122,43

Regístrese y Comuníquese. -  
POI 20.1.4.13



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