

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 930-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 702-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 32 738,06 m², denominado Parcela A, ubicado al norte de la urbanización El Remanso de Santa Clara, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 12419650 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° 53307, 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 los artículos 32°, 33°, 74 y 75° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 5.1, 6.1.2 y 6.1.13 de 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, modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 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 (…)*”.

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 674-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio 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 económicos y sociales para el Estado en el corto plazo, por lo que, recomienda su venta mediante dicho acto (fojas 43).

8. Que, mediante Informe N° 015-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019, esta Subdirección solicitó al Superintendente la conformidad de venta por subasta pública, entre otros, de “el predio”, de acuerdo con el primer párrafo del numeral 6.1.1¹ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 12).

9. Que, mediante Memorandum N° 00069-2019/SBN del 22 de julio de 2019, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a generar el Expediente N° 702-2019/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2² y 6.1.4³ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 54).

10. Que, de acuerdo con el 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 (…)*. En ese sentido, a fin de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Oficio N° 255-2019/SBN-OAF del 25 de julio de 2019, se solicitó a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio” (fojas 63).

¹ El área competente de la entidad selecciona de oficio los predios de libre disponibilidad de su propiedad que serán propuestos para la venta por subasta pública, y organiza la documentación sustentatoria correspondiente, la cual debe incluir cuando menos: a) Informe que contiene aspectos de la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; e) Certificado de parámetros urbanísticos, en caso de existir; y, f) Documento de valor referencial; y, g) Ficha de análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 3 (...).

² “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 (...).”

³ “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 (...).”





RESOLUCIÓN N° 930-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, mediante Oficio N° 1892-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 03 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29055-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite entre otros, el Informe Técnico de Tasación de “el predio”, que tiene fecha de tasación 10 de agosto de 2019, en el cual se indica que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 435 861,75 (Cuatrocientos Treinta y Cinco Mil Ochocientos Sesenta y Uno con 75/100 Dólares Americanos) (fojas 78).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 1063-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 112).

13. Que, cabe señalar que en el expediente del visto obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9 de “la Directiva N° 001-2016”, entre otros, partida registral, certificado de zonificación y vías, tasación, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación y ficha técnica de “el predio” (fojas 01, 09, 78, 108, 110 y 120).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 1148-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 116), el cual señala lo siguiente:

14.1. “El predio” cuenta con un área de 32 738,06 m², forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12419650 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° 53307. Asimismo, es preciso señalar que está pendiente la inscripción de la independización de “el predio”, solicitud que se viene tramitando bajo el Título N° 01792046-2019, el cual se encuentra en calificación.

14.2. Según lo señalado en: i) el Oficio N° D000619-2019-DSFL/MC presentado el 06 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29526-2019), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, y ii) el Informe de Brigada N° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 105 y 121).

14.3. “El predio” no se superpone con líneas de transmisión eléctrica, áreas naturales protegidas, zonas de riesgo de desastres, Concesiones Mineras, Comunidades Campesinas, ni predios rurales identificados con Unidades Catastrales, según la verificación en las bases temáticas de la SBN y de los diversos Geo Portales WEB de las diversas entidades públicas, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 121).



14.4. Mediante Informe Técnico N° 244-2019-JUSHR-GT, remitido con el Oficio N° 394-2019-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL de fecha 14 de agosto de 2019, la Administración Local del Agua Chillón – Rímac – Lurín de la Autoridad Nacional del Agua, comunicó que el área matriz del cual forma parte “el predio”, se superpone en un área aproximada de 241 m², con el área intangible del Canal Derivador La Estrella, el cual corresponde al camino de vigilancia del mencionado canal, cuyas dimensiones se han establecido en la Resolución Administrativa N° 028-98-AG-UAD.LC/ATDR.CHRL; al respecto, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, realizado el análisis gráfico de dicha información, se advierte que “el predio” no se superpone con el indicado camino de vigilancia, conforme se aprecia en el Plano N°1648-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 68 y 121).

14.5. Según se desprende del Certificado de Zonificación y Vías N° 0739-2019-MML-GDU-SPHU del 27 de mayo de 2019 (S.I. N° 20465-2019), emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” presenta zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP (fojas 09 y 121).

Al respecto, según en el Artículo 10⁴ de la Ordenanza N° 1099-MML, se encuentra prohibida la ocupación de las áreas calificadas como zona de P.T.P, estando permitido única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

Asimismo, cabe indicar que dicha zonificación no limita la libre disponibilidad de “el predio”, sin embargo, se encuentra sujeta a las limitaciones de uso antes señaladas. Por otro lado, el artículo 99⁵ del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D.S N° 022-2016-VIVIENDA, señala, entre otros, que la zonificación 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.

14.6. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 02 de octubre de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0245-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 112) y del Informe de Brigada N° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio”: *i*) se encuentra ocupado parcialmente por tres reservorios de agua (dos de material rústico y uno de material noble) en un área total aproximada de 79,37 m² (0,24%), y por jardines acondicionados en la zona baja y media en un área aproximada de 7 113.36 m² (21.73%); *ii*) se encuentra delimitado parcialmente por un muro de material rústico en su lindero sur, con presencia de un muro de material noble por su lindero este que restringe el acceso en un área aproximada de 1 235,12 m² (3,77%); *iii*) presenta suelo mixto (franco limoso), a su vez comprende una zona de ladera y parte alta de un cerro, con afloramiento rocoso y una pendiente empinada que va de 30 a 45%; *iv*) no cuenta con servicios básicos agua, luz ni desagüe; y, *v*) su acceso se da a partir de la Carretera Central, a la altura de la vía de ingreso al parque cívico de Santa Clara, margen derecha en dirección oeste a este, siguiendo

⁴ Artículo 10° de la Ordenanza N° 1099-MML:

Prohibir la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) (...). En estas áreas se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

⁵ Artículo 99.- Definición de zonificación:

99.1 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 (...).





RESOLUCIÓN N° 930-2019/SBN-DGPE-SDDI

por la avenida San Alfonso, continuando por la avenida José Abelardo Quiñones a la altura del cruce con la calle Acapulco, siguiendo hasta el ingreso de la urbanización El Remanso de Santa Clara, para luego continuar por las calles internas de dicha urbanización hasta llegar a la zona baja de ladera de cerro, atravesando el camino de vigilancia del canal derivador "La Estrella", frente al cual se ubica "el predio".

Conforme consta en el referido informe, el ingreso principal a la Urb. El Remanso se encuentra controlado y vigilado; así también, el camino de vigilancia del canal derivador "La Estrella", constituye un área pública, de libre tránsito que recae sobre predio de propiedad Estatal (Partida N° 12419650).

- 14.7. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre 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 superpone con solicitudes de actos de administración, en trámite o pendiente de atención; sin embargo, sí presenta superposición con una solicitud de acto de disposición, conforme se detalla a continuación:

ACTO	S.I.	ADMINISTRADO	ESTADO	SUPERPOSICIÓN
VENTA DIRECTA	26727-2019	Asociación de Forestación Villa Esperanza de Santa Clara.	Declarada improcedente con Res. N° 853-2019/SBN-DGPE-SDDI, notificada el 20 de setiembre de 2019.	Superposición total (100%)

- 14.8. Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio" se superpone en un 100% con un (01) proceso judicial signado con el Legajo N° 408-2019, sobre Reivindicación, interpuesto por esta Superintendencia contra Juan Abelardo Pantoja Rosales, seguido bajo el Expediente N° 03962-2019-0-03202-JR-CI-03, ante el Tercer Juzgado Civil – Sede La Merced de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, el mismo que se encuentra en etapa postulatoria; información que ha sido ratificada por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 01556-2019/SBN-PP recibido el 23 de setiembre de 2019 (fojas 117).

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".



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, el T.U.O de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA 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° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 1148-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019;

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	PRECIO BASE
Parcela A, ubicado al norte de la urbanización El Remanso de Santa Clara.	Distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.	Estado Peruano CUS N° 53307	Partida N° 12419650 O.R. Lima	32 738,06 m ²	US\$ 435 861,75

Regístrese y Comuníquese. -
POI 20.1.4.11



Maria del Pilar Pineda Flores

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