

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 931-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de octubre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 115-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 13 459,07 m<sup>2</sup>, denominado "Área Remanente B", ubicado a la altura del Km. 46 +500 en la Carretera Panamericana Norte (tránsito pesado – Serpentin de Pasamayo), margen derecha en dirección Lima – Huacho y suroeste del Parque Industrial de Ancón; a 2,5 kilómetros aproximadamente del Ovalo de ingreso al Balneario de Ancón, en el Distrito de Ancón, Provincia y Departamento de Lima; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12083881 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con CUS N° 41448, 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° 760-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2018 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 58).

8. Que, mediante Informe N° 002-2019/SBN-GPE-SDDI del 16 de enero 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 6.1.1<sup>1</sup> de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 30).

9. Que, mediante Memorándum N° 0009-2019/SBN del 4 de febrero 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° 115-2019/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2<sup>2</sup> y 6.1.4<sup>3</sup> de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 67).

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° 034-2019/SBN-OAF-SAA del 23 de mayo de 2019, se solicitó a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda,

<sup>1</sup> 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 (...).

<sup>2</sup> “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 (...).”

<sup>3</sup> “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° 931-2019/SBN-DGPE-SDDI**

Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio” (fojas 76).

11. Que, mediante Oficio N°1713-2019/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 9 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”, que tiene fecha de tasación 16 de julio de 2019, en el cual se indica que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 1 100 452,84 (Un Millón Cien Mil Cuatrocientos Cincuenta y Dos con 84/100 Dólares Americanos) (fojas 80).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 915-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 109).

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, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, ficha técnica y tasación de “el predio” (fojas 3, 11, 56, 57, 77 y 80).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 118), el cual señala lo siguiente:

14.1. “El predio” cuenta con un área de 13 459,07 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12083881 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° 41448. Asimismo, según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

14.2. Según lo advertido del plano catastral minero remitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET con Oficio N° 451-2018-INGEMMET/DC, presentado el 20 de junio de 2018 (S.I. N° 22828-2018) y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” no se superpone con derecho minero titulado o en trámite (fojas 15 y 118).

14.3. Según lo señalado en: **i)** el Oficio N° D000619-2019/DSFL/MC presentado el 6 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29529-2019), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, y **ii)** el Informe de Brigada N° 1164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 110 y 118).



14.4. "El predio" no se superpone con líneas de transmisión eléctrica, áreas naturales protegidas, zonas de riesgo de desastres, 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° 1164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 118).

14.5. Mediante el Certificado de Zonificación y Vías N° 0643-2018-MML-GDU-SPHU presentado el 20 de abril de 2018 (S.I. N° 14569-2018), la Gerencia de Desarrollo Urbano de la municipalidad Metropolitana de Lima informó que "el predio", tiene la zonificación I3 – ZONA GRAN INDUSTRIA, conforme se advierte en el Plano N° 1359-Z-2018-MML/GDU-SPHU/DC adjunto y de acuerdo al Plano de Zonificación del Distrito de Ancón, aprobado con la Ordenanza N° 1018-MML del 11 de julio de 2007, información que ha sido igualmente señalada por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano Obras Privadas y Catastro de la municipalidad distrital de Ancón, mediante el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 036-2019-MDA/GDUYT/SGPUOPYC presentada el 17 de setiembre de 2019 (S.I. N° 30913-2019), conforme consta en el Informe de Brigada N° 1064-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019 (fojas 11, 114 y 118).

14.6. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 25 de julio de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0159-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 77) y del Informe de Brigada N° 1164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio": *i)* se encuentra ocupado, forma parte de una unidad inmobiliaria de mayor extensión, la cual está delimitada con muros de material noble y columnas de concreto armado de 6 metros de altura aproximadamente; *ii)* presenta una topografía plana, al interior el suelo esta asfaltado, observándose que viene siendo utilizado como almacén en toda su extensión; *iii)* cuenta con servicio de energía eléctrica; y, *iv)* el acceso es a través de la unidad inmobiliaria, ubicada a la altura del km 45+500, margen derecha en dirección sur a norte, de la carretera Panamericana Norte (serpentín de pasamayo), con accesos secundarios (*calles Los Calibradores y Los Elevadores*).

14.7. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 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 superponen solicitudes de actos de administración, en trámite o pendientes de atención, sin embargo, sí se superpone con una solicitud de acto de disposición, conforme se detalla a continuación:

ACTO	S.I.	ADMINISTRADO	ESTADO	SUPERPOSICIÓN
VENTA DIRECTA	26985-2019	Forsyth Alarco Juan Alberto	Declarada inadmisibile con Res. N° 923-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2019, en proceso de notificación.	Total de 13 459.07 m <sup>2</sup> (100%)

14.8. Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 01556-2019/SBN-PP recibido el 23 de setiembre de 2019, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 116).





**RESOLUCIÓN N° 931-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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° 1164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 1150-2019/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
"Área Remanente B", ubicado a la altura del Km. 46 +500 de la carretera Panamericana Norte (tránsito pesado-Serpentín de Pasamayo), en la margen derecha en dirección Lima – Huacho y suroeste del Parque Industrial de Ancón; a 2.5 kilómetros aproximadamente del Ovalo de ingreso al Balneario de Ancón.	Distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 41448	Partida N° 12083881 O.R. Lima	13 459,07 m²	US\$ 1 100 452,84

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

