



RESOLUCIÓN N° 936-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 692-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **1 393,85 m²**, denominado Parcela 1, ubicado al noreste de la Asociación Agrícola Pecuaria Villa Nazaret, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13114406 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° 79304, 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° 749-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio 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, se recomienda su venta mediante dicho acto (fojas 63).

8. Que, mediante Informe N° 015-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019, esta Subdirección solicitó al Superintendente Nacional de Bienes Estatales 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 24).

9. Que, mediante Memorándum N° 00069-2019/SBN del 22 de julio de 2019, el Superintendente en mención otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a generar el Expediente N° 692-2019/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2² y 6.1.4³ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 69).

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 78).

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° 936-2019/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\$ 21 031,46 (Veintiún Mil Treinta y Uno Con 46/100 Dólares Americanos) (fojas 80).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 1062-2019/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 105).

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, tasación y ficha técnica de "el predio" (fojas 1, 13, 56, 57, 80 y 112).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 1144-2019/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 1 393,85 m², forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 13114406 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° 79304. Asimismo, es preciso señalar que está pendiente la inscripción de la independización de "el predio", solicitud que se viene tramitando bajo el Título N° 01668197-2019, el cual se encuentra en calificación.

14.2. De la revisión de la indicada partida, se advierte en el Asiento D00002 del rubro de cargas y gravámenes, la inscripción de la Cesión en Uso otorgada mediante la Resolución N° 218-2013/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05 de noviembre de 2013, a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, la misma que no recae sobre el ámbito de "el predio", según lo verificado en el Plano Perimétrico N° 1369-2013/SBN-DGPE-SDAPE, que forma parte del título archivado de dicha inscripción, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 113).

14.3. Según lo advertido del plano catastral minero remitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET con Oficio N° 358-2019-INGEMMET/DC, presentado el 28 de mayo de 2019 (S.I. N° 17326-2019) que contiene la respuesta de un área de mayor extensión, del cual forma parte "el predio", y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio" no se superpone con derecho minero titulado o en trámite (fojas 6 y 113).



14.4. Según lo señalado en: **i)** el Oficio N° D000223-2019-DSFL/MC presentado el 02 de julio de 2019 (S.I N° 21960-2019), 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 que involucra a “el predio”, y **ii)** el Informe de Brigada N° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 22 y 113).

14.5. “El predio” no se superpone con líneas de transmisión eléctrica, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas ni predios rurales, 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° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 113).

14.6. 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° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” presenta zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP (fojas 13 y 113).

Respecto a la zonificación PTP, el artículo 8 la Ordenanza N° 1105-MML, establece: *prohibir la ocupación de áreas calificadas como zona de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP (...). En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.*

Cabe indicar que el tipo de zonificación PTP **no** limita la libre disponibilidad de “el predio”, sin embargo, se encuentra sujeta a limitaciones de uso, conforme lo regula la indicada ordenanza. Por otro lado, en relación a la zonificación, los artículos 99⁴ y 103⁵ del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (aprobado por D.S N° 022-2016-VIVIENDA), señalan que: **i)** 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; y, **ii)** puede ser objeto de cambio. El procedimiento de cambio de zonificación se encuentra regulado en la Ordenanza Municipal N° 2086 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, publicada el 13 de abril de 2018.



⁴ Definición de Zonificación:

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 (...).

⁵ Los cambios de zonificación son propuestos por:

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.
3. De oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios (...).



RESOLUCIÓN N° 936-2019/SBN-DGPE-SDDI

14.7. "El predio" no recae sobre zona de riesgo no mitigable, conforme lo informado por la Gerencia de Gestión de Riesgo de Desastres de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, mediante Oficio N° 079-2019-GGRD/MDC presentado el 10 de julio de 2019 (S.I N° 23001-2019), y el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED, mediante Oficio N° 425-2019-CENEPRED/DGP-2.0 presentado el 27 de junio de 2019 (S.I N° 21311-2019), según se advierte en el Informe de Brigada N° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 23, 17 y 113).

14.8. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 02 de octubre de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0244-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 112) y del Informe de Brigada N° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio": **i)** se encuentra ocupado parcialmente con una edificación de material noble y un cobertizo precario, que ocupan un área total de 67,71 m² aproximadamente (representa el 4,86%); **ii)** está ubicado en la zona media de una ladera de cerro, correspondiendo a un terreno plano, de superficie acondicionada mediante trabajos de corte y relleno; **iii)** presenta suelos franco-arcillosos, poco profundos, por el lado este, se encuentra cerca de una superficie vertical rocosa, producto del corte efectuado sobre la zona de ladera; **iv)** se accede a partir de la Carretera Panamericana Norte, a la altura del óvalo de Zapallal, margen derecha en la dirección sur a norte, continuando un recorrido por la Av. Las Lomas de Carabayllo en una distancia aprox. de 6 Km, luego se gira a la izquierda hacia la Av. Norte-Sur, avanzando aprox. 2,19 km, se continua en dirección de la Av. B por una distancia de aprox. 112 metros, luego se gira en dirección norte hacia una trocha carrozable, donde se recorre una distancia aprox. de 1 km, hasta llegar a una zona de ladera de cerro que presenta trabajos de corte y relleno de tierras, donde se ubica "el predio"

Cabe señalar que la trocha carrozable antes indicada recae sobre un predio de propiedad Estatal (Partida N° 14046043 de la Oficina Registral de Lima, anotado en el CUS N° 117113), conforme se precisa en el citado informe de brigada.

14.9. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1150-2019/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 sobre "el predio": **i)** no recaen solicitudes sobre actos de administración en trámite ni pendientes de atención; y, **ii)** recae totalmente la solicitud de venta directa presentada el 11 de julio de 2019 (S.I. N° 23145-2019), respecto de la cual se ha emitido el Oficio N° 3289-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019, notificado el 27 de setiembre de 2019, precisando que el área materia de solicitud se superpone, entre otros, con "el predio", haciéndose mención que está incorporado al Portafolio Inmobiliario y que deberá reformularse el pedido respecto de un área disponible.



14.10. Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio" no se superpone con proceso judicial alguno; y si bien mediante Memorando N° 1556-2019/SBN-PP recibido el 23 de setiembre de 2019, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia ha informado que sobre el predio matriz del cual forma parte "el predio" recae un proceso de prescripción adquisitiva (Expediente N° 01476-2012-0-0905-JM-CI-01), revisada la indicada base gráfica y el citado expediente, se advierte que dicho proceso no se superpone con "el predio", conforme se precisa en el citado informe (fojas 110).

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° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 1144-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre 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	PRECIO BASE
Parcela 1, ubicada al noreste de la Asociación Agrícola Pecuaria Villa Nazaret.	Distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 79304	Partida N° 13114406 O.R. Lima	1 393,85 m ²	US\$ 21 031,46

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