



## **RESOLUCIÓN N° 949-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de octubre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 710-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 854, 26m<sup>2</sup> denominado Parcela 8, ubicada detrás de la Mz. O1 de la Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 14370197 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°136507, 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 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, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio (...)”.*

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 766-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2019 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que el acto para su mejor aprovechamiento económico y social, es la venta por subasta pública y se recomendó dicho acto por ser el más rentable económica y socialmente para el Estado (fojas 56).

8. Que, mediante el Informe N° 00015-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio 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 el primer párrafo del numeral 6.1.1<sup>1</sup> de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 21 al 27).

9. Que, mediante Memorándum 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 aperturar el Expediente N° 710-2019/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 68).

<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° 949-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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° 255-2019/SBN-OAF-SAA del 25 de julio de 2019, la Oficina de Administración y Finanzas, solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el servicio de tasación comercial del mismo (fojas 77).

11. Que, mediante Oficio N° 1924-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 06 de setiembre de 2019 (S.I N° 29547-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial de "el predio" del 10 de agosto de 2019, indicando que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 65 459,57 (Sesenta y Cinco Mil Cuatrocientos Cincuenta y Nueve con 57/100 Dólares Americanos) (fojas 94).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 1064-2019/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 128).

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 certificado de zonificación y vías del predio matriz del cual formó parte "el predio", memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica y la partida registral de "el predio" (fojas 16, 48, 47, 95, 146 y 141).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 151), el cual señala lo siguiente:

14.1. "El predio" cuenta con un área de 854, 26 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 14770197 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° 136507. Según se desprende de la indicada partida, sobre "el predio" no recaen cargas ni gravámenes.

14.2. Según se advierte en el Oficio N° 624-2019-INGEMMET/DC presentado el 27 de agosto de 2019 (S.I. N° 28654-2019), emitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, y de acuerdo a lo señalado en el Informe de Brigada N° 1172-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio" no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras (fojas 87 y 147).

14.3. Según se advierte del Oficio N° D000635-2019-DSFL/MC presentado el 09 de setiembre del 2019 (S.I. N° 29704-2019), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, y de acuerdo a lo



señalado en el Informe de Brigada N°1172-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” no se superpone con monumento arqueológico prehispánico (fojas 91 y 147).

- 14.4. “El predio” no se superpone con redes eléctricas de baja y media tensión, áreas naturales protegidas, ni vías declaradas como Nacional, Departamental o Distrital, conforme se advierte del Informe de Brigada N°1172-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 147).
- 14.5. De acuerdo a lo señalado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, mediante el Informe N° 002-2019-ACLLA/ER-SGGRD-GDE/MDSJL, remitido con la Carta N° 001-2019/SGGRD-GDE/MDSJL del 27 de junio de 2019, el predio matriz del cual formó parte “el predio” no está declarado como zona de riesgo no mitigable, conforme consta en el Informe de Brigada N° N°1172-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 54 y 147).
- 14.6. Según se desprende del Certificado de Zonificación y Vías N° 0636-2019-MML-GDU-SPHU del 06 de mayo de 2019, 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; así como del Oficio N° 022-2019-SGOPHU-SGOPHU-GDU/MDSJL del 16 de setiembre de 2019, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, y conforme consta en el Informe de Brigada N°1172-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 a “el predio” le corresponde la Zonificación de RDM – Residencial de Densidad Media en un área aproximada de 663.19 m<sup>2</sup> (77.64%) y la Zonificación de PTP – Protección y Tratamiento Paisajístico en un área aproximada de 191.07 m<sup>2</sup> (22.36%), (fojas 16, 135 y 147).



Al respecto, según lo establece el artículo 8° de la Ordenanza N° 1081-MML se encuentra prohibida, la ocupación de áreas calificadas como Zonas de Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP), debiendo de promoverse en dichas áreas proyectos de arborización, recubrimiento vegetal y de tratamiento paisajista.



Asimismo, cabe indicar que respecto a la zonificación, el artículo 99<sup>4</sup> del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D.S N° 022-2016-VIVIENDA, señala que el mismo 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. En ese sentido, 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 Ordenanza N° 1081-MML.



- 14.7. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 01 de octubre de 2019, según consta en la ficha técnica N° 0242-2019/SBN-DGPE-SDDI, y del Informe de Brigada N° 1172-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio”: i) se encuentra totalmente ocupado por una edificación tipo pabellón de aparentemente 3 pisos construido en material noble hasta casco gris,

<sup>4</sup> 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 (...).



## **RESOLUCIÓN N° 949-2019/SBN-DGPE-SDDI**

conformado por la ampliación del fondo de lote adyacente de su lado oeste de propiedad de terceros, **ii)** el acceso parte como referencia desde la Av. Los Próceres, entrando por la calle 14 hasta ingresar al Asentamiento Humano Villa Los Andes (hasta donde se puede acceder de manera vehicular), el acceso continua por unos pasajes peatonales sinuosos y en mal estado, siguiendo por el Área Remanente de propiedad del Estado peruano (P.E. N° 13114381) hasta llegar al muro de la Parcela-8 (acceso restringido), sin embargo dicho acceso es muy accidentado y riesgoso por la topografía que presenta, **iii)** presenta una topografía y suelo tratado y nivelado por haber sido acondicionado para ejecutar la construcción que se emplaza sobre "el predio", **iv)** al conformar físicamente la ampliación edificada del predio adyacente (propiedad privada) del lado oeste, el mismo que pertenece a una habilitación urbana consolidada, se presume compartiría los servicios del predio adyacente (agua, luz y desagüe) (fojas 146 y 147).



**14.8.** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1172-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre 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 administración respecto de "el predio" "; sin embargo, se advirtió la existencia de una solicitud de venta directa (S.I. N° 11503-2019) que recae sobre la totalidad de "el predio", la cual ha sido declarada inadmisibles mediante Resolución N°691-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019, notificada el 12 de setiembre de 2019 (fojas 147).

**14.9.** Efectuada la consulta al aplicativo SINABIP, según se señala en el Informe de Brigada N° 1172-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante los Memorándum N° 01494 y 1556-2019/SBN-PP del 16 y 23 de setiembre de 2019, respectivamente, sobre "el predio" no recaen procesos judiciales (fojas 147, 131 y 147).

**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 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° 1172-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 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 8, ubicada detrás de la Mz. O1 de la Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy	Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 136507	Partida N° 14770197 O.R. Lima	854, 26 m <sup>2</sup>	US\$ 65 459,57

Regístrese y Comuníquese.-  
POI 20.1.4.11



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