



## **RESOLUCIÓN N° 595-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente n°. 184-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **27 005,33 m<sup>2</sup> denominado "Parcela 3"**, ubicado al oeste del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte, Primera Etapa, Sector II, Grupo N, altura del Kilómetro 38 + 800 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda siguiendo la dirección Norte y, al norte de la Parcela "H" del proyecto especial Pachacutec, del distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la partida n°. 13717843 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°.104813, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley n°. 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (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 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 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 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 9 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 de 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 segundo párrafo del 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 (...)*”.

7. 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 (...)*”.

8. Que, del Informe de Brigada n°. 1552-2017/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 29 de noviembre de 2017, estimados para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, se concluye que: “*De la evaluación económica realizada mediante el acto de venta del predio se obtienen resultados “Positivos”, generándose ingresos al Tesoro Público, para que sean invertidos en proyectos de inversión pública, obras de infraestructura, salud, educación, y otros fines sociales. Del análisis de los Beneficios Sociales, la habilitación urbana en el predio, beneficiará a la población, por la generación de empleo, proveniente de la empresa privada que demandará mano de obra en los procesos constructivos, captando a la población aledaña. En consecuencia, se incorpora el predio al Portafolio Inmobiliario del Estado, con la potencialidad de VIVIENDA orientado a proyectos de vivienda tipo social por parte de la inversión privada y para proyectos de tratamiento paisajístico y se recomienda su Venta por Subasta Pública, por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado*” (fojas 42).

9. Que, mediante el Informe N° 004-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2018, 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 los en numerales 6.1.1 y 6.1.2 de las Disposiciones Específicas de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 22 al 49).

10. Que, mediante Memorandum N° 0030-2018/SBN del 29 de enero de 2018, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose con aperturar el Expediente N° 184-2018/SBNSDDI (fojas 50).





## **RESOLUCIÓN N° 595-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando n°. 787-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2018, se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo (fojas 54).

12. Que, mediante oficio n°. 1068-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 13 de junio de 2018 (S.I n°. 22370-2018), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS remite el Informe Técnico de Tasación Comercial de “el predio” del 17 de mayo de 2018, indicando que el valor comercial a esa fecha asciende a US\$. 52 854,47 (Cincuenta y Dos Mil Ochocientos Cincuenta y Cuatro con 47/100 Dólares Americanos) (fojas 71).

13. Que, mediante informe de brigada n°. 694-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2018, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 89).

14. 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, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, partida registral, tasación, ficha técnica de “el predio” (fojas 20, 36, 31, 37, 72 y 101).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el informe técnico legal n°. 705-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 (fojas 107), el cual señala lo siguiente:

15.1. “El predio” cuenta con un área de 27 005,33 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado inscrito en la Partida n°. 13717843 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°.104813. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes (fojas 107).

15.2. Mediante Oficio n°. 707-2017-INGEMMET/DC del 21 de diciembre de 2017 (02589-2018), la Dirección de Catastro Minero del INGEMMET comunicó que “el predio” no se superpone con derecho minero titulado vigente o en trámite; información que ha sido verificada en el Sistema de Información Geológico y Catastral Minero - GEOCATMIN del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, según lo señalado en el informe de brigada n°. 939-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 (fojas 107).

15.3. “El predio” según CONSTANCIA BUS ANT ARQ N°. 000893-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 19 de diciembre de 2017 (S.I n°. 44958-2017) la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, comunicó que “el predio” no se superpone con Monumento Arqueológico Prehispánico; información que ha sido verificada en el Geo Portales Web SIGDA, según lo señalado en el informe de brigada n°. 939-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 (fojas 107).



15.4. “El predio” **no** se superpone con Líneas de Transmisión de Mediana y Alta Tensión- OSINERGMIN, y Áreas Naturales Protegidas – SERNANP, según lo señalado en el informe de brigada n°. 939-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 (fojas 107).

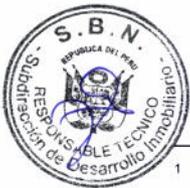
15.5. Conforme al Certificado de Zonificación y Vías n°. 0017-2018-MML-GDU-SPHU del 05 de enero de 2018, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (S.I. n°. 14569-2018) (fojas 20), “el predio” se encuentra dentro de la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, la cual está aprobada con ordenanza N° 1018-MML, publicada el 11 de julio de 2007. Asimismo, en el referido certificado se precisa respecto al tipo de zonificación PTP lo siguiente: **i)** de conformidad con el artículo 7° de la Ordenanza n°. 1018-MML, se prohíben las ocupaciones de áreas calificadas como PTP, así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos; y, **ii)** en estas áreas deberán promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y de seguridad física.



El tipo de zonificación PTP no limita la libre disponibilidad de “el predio”; en este sentido, los artículos 99<sup>1</sup>, y 103<sup>2</sup> del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D.S n°. 022-2016-VIVIENDA, sobre la zonificación señalan: **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 proceso de cambio de zonificación se encuentra regulado en la Ordenanza Municipal n°. 2086, publicada el 13 de abril de 2018.



Conforme a lo expuesto, “el predio” queda sujeto a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, de conformidad con el artículo 957<sup>3</sup> del Código Civil.



**1 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.

99.2 La capacidad de soporte del suelo implica la suficiente asignación de servicios públicos como agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, vialidad, transporte y la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y de recreación, para la zonificación residencial, comercial e industrial.

99.3 En la elaboración de la zonificación es de aplicación lo establecido en los artículos 87 y 88 del presente Reglamento. Se precisa que el supuesto previsto en el numeral 3 del artículo 88 comprende, entre otros, a las superficies limitadoras de obstáculos establecidas en la Ley N° 27261, Ley de Aeronáutica Civil del Perú.

**2 Artículo 103.- Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido**

103.1 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.

103.2 La solicitud de cambio de zonificación debe comprender a los predios vecinos al predio materia de solicitud, con la finalidad de uniformizar un área mínima de un frente de manzana o de un sector que incluya varias manzanas. Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios vecinos que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

103.3 La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante, usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos).

<sup>3</sup> La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

## **RESOLUCIÓN N° 595-2018/SBN-DGPE-SDDI**

- 
- 15.6.** Considerando las características de topografía de “el predio”, en el marco de la dación de la Ley n°. 30680 que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones, publicada el 14 de noviembre de 2017, que dispone en el artículo 49°, entre otros, que “son nulos de pleno derecho los contratos de posesión o de transferencia de propiedad que se celebren respecto de predios ubicados en zonas declaradas de riesgo no mitigable”, mediante oficio n°. 3283-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre de 2017 se solicitó a la Municipalidad Distrital de Ancón, nos informe si el referido predio se encuentra ubicado en zonas declaradas de riesgo no mitigable. En este sentido, la referida Municipalidad remite el Oficio n°. 001-2018-SG/MDA, donde indica que “el predio” no cuenta con evaluación de riesgo, por lo que no se puede establecer si es una zona mitigable o no mitigable.
- 
- 15.7.** De conformidad con el artículo 49<sup>4</sup> de la Ley n°. 30680, que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones, publicada el 14 de noviembre de 2017, y el artículo 6<sup>5</sup> de su reglamento, aprobado por D.S n°. 007-2018-PCM; el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción de Riesgo de Desastres – CENEPRED es la entidad encargada para declarar zonas de intangibilidad para fines de vivienda; razón por la cual, mediante oficio n°. 1726-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2018 se solicitó a dicha entidad nos informe si “el predio” se encuentra ubicado en zona declarada de intangibilidad para fines de vivienda. En este sentido, la referida entidad remite el oficio n° 431-2018/CENEPRED/DGP-2.0 del 13 de diciembre de 2017 (S.I n°. 29892-2018), donde indica, entre otros, que actualmente no tienen expedientes en trámite para la declaración de intangibilidad de predios para fines de vivienda en la zona donde se ubica “el predio”.
- 
- 15.8.** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 06 de agosto de 2018, según se advierte de la Ficha Técnica n°. 0160-2018/SBN-DGPE-SDDI, “el predio”: **i)** se encuentra desocupado, **ii)** es de forma irregular, **iii)** constituye ladera de cerro con pendiente muy empinada y presenta suelo arenoso con afloramiento rocoso, **iv)** no cuenta con cerco perimétrico, **v)** limita por el lado sur este con el pueblo joven P.I.M Panamericana norte, el resto de sus colindancias corresponden a laderas de cerro, **vi)** no cuenta con servicios básicos; sin embargo, su entorno inmediato si, **vii)** la entrada más accesible es por la Av. Los Arquitectos, a la altura del Kilómetro 38+800 de la carretera Panamericana Norte, continuando con dirección oeste, llegando al referido

<sup>4</sup> (...)Es zona de riesgo no mitigable aquella en la que la implementación de medidas de mitigación del riesgo, que puede ser alto o muy alto, resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo. Su declaración de intangibilidad para fines de vivienda es realizada por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED o por cualquier otra autoridad competente, para lo cual, se identifica el polígono respectivo y se inscribe como carga en el Catastro Urbano y Rural y en el Registro de Predios de la SUNARP, de ser el caso (...).

<sup>5</sup> De los Requisitos para la declaración de intangibilidad de Zona de Riesgo No Mitigable para fines de vivienda, el solicitante presentará un expediente con la documentación siguiente:

a) Solicitud de declaración de intangibilidad, dirigida al Jefe Institucional del CENEPRED.

(...)

predio de manera peatonal, por entre las viviendas precarias (invasiones) que existen en la zona. (fojas 101).

**15.9.** Conforme consta en el informe de brigada n°. 939-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existen pedidos en calificación ni en trámite, sobre actos de disposición o administración respecto de “el predio”. La no existencia de pedidos sobre actos de administración ha sido informada también mediante Memorando N° 3542- 2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2018 (fojas 107).

**15.10.** Revisada la base gráfica de procesos judiciales, según se señala en el informe de brigada N° 939-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 1232-2018/SBN-PP recibido el 20 de agosto de 2018, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 107).

**16.** Que, en mérito a lo antes descrito, y de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento” y el numeral 5.5 de “la Directiva n° 001-2016” a los que se hace referencia en el cuarto y quinto considerando de la presente Resolución, se concluye que “el predio” es de libre disponibilidad; por tanto, es factible su venta mediante subasta pública.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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 y 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°. 939-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, y el informe técnico legal n°. 705-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018;

**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 (m <sup>2</sup> )	PRECIO BASE
<b>Parcela 3</b> , ubicado al oeste del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte, Primera Etapa, Sector II, Grupo N, altura del Kilómetro 38 + 800 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda siguiendo la dirección Norte y, al norte de la Parcela “H” del proyecto especial Pachacutec	Distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 104813	Partida N°. 13717843 O.R. Lima	27 005,33	US\$ 52 854,47

Regístrese y Comuníquese.-  
POI 8.0.5.10



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