

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 596-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 249-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **27 348,79** m² denominado Parcela 2, ubicado al sur de la urbanización Playa Hermosa, al este de la denominada "Parcela1" y al oeste de la denominada "área remanente", distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13981883 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° 114064, 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 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, mediante Informe de Brigada N° 192-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2018 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que: *“Del resultado del análisis Costo/Beneficio, la venta por subasta pública generará beneficios económicos con rentabilidad efectiva en el corto plazo y beneficios sociales en el mediano plazo, destinándose el monto de la venta al Tesoro Público, para que sea invertido en proyectos sociales y/o de infraestructura pública, generando empleo y beneficios sociales, por lo que, resulta ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado. Finalmente, siendo una de las funciones generales de esta Superintendencia, la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, y con el fin de maximizar el rendimiento económico-social del terreno, se recomienda convocar a la “Parcela 2” de 27 348,79 m² para una próxima subasta pública (...)” (fojas 71).*

9. Que, mediante el Informe N° 0007-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo 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 44 al 76).

10. Que, mediante Memorándum N° 0063-2018/SBN del 20 de marzo de 2018, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 249-2018/SBNSDDI (fojas 77).





RESOLUCIÓN N° 596-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 1067-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 marzo de 2018, se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial de “el predio”, adjuntándose para dicho fin los términos de referencia. (fojas 79).

12. Que, mediante Oficio N° 1458-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 25 de julio de 2018 (S.I. N° 27473-2018), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite entre otros, el informe técnico de tasación de “el predio” del 22 de junio de 2018, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 919 989,88 (Novecientos Diecinueve Mil Novecientos Ochenta y Nueve con 88/100 Dólares Americanos) (fojas 102).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 849-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2018, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 132).

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 y vías, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, partida registral, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 22, 62, 63, 70, 102 y 142).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0717-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (fojas 147), el cual señala lo siguiente:

- a. “El predio” cuenta con un área de 27 348,79 m², se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 13981883 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° 114064. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.
- b. Según lo señalado en: **i)** el Oficio N° 548-2017-INGEMMET/DC presentado el 26 de octubre de 2017 (S.I. N° 37632-2017), emitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, que contiene la respuesta a la consulta del predio matriz, del cual se independizó “el predio”, y **ii)** el Informe de Brigada N° 947-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, “el predio” no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras (fojas 27 y 144).
- c. Según lo señalado en: **i)** la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 000789-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 31 de octubre de 2017 (S.I. N° 38202-2017) (fojas 30), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, que contiene la respuesta a la consulta del predio matriz, del cual se independizó “el predio”, y **ii)** el Informe de Brigada N° 947-2018/SBN-DGPE-



SDDI del 24 de agosto de 2018, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas.

- d. “El predio” no se superpone con redes eléctricas de baja y media tensión, ni áreas naturales protegidas, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 947-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018.
- e. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 6 de agosto de 2018, según se advierte de la Ficha Técnica N° 165-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 142) y del Informe de Brigada N° 947-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, “el predio”: **i)** es de naturaleza eriaza en zona de expansión urbana, de forma irregular, presenta una topografía variada con un relieve inclinado por ser ladera de cerro, y con una pendiente ascendente de norte a sur. El suelo superficial tiene una textura arenosa y presenta en algunos sectores afloramientos rocosos, **ii)** se encuentra desocupado, y, **iii)** no cuenta con los servicios básicos, sin embargo, su entorno inmediato sí (Urbanización Playa Hermosa).
- f. Considerando las características de topografía de “el predio”, en el marco de la dación de la Ley N° 30680¹ que dispone, 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° 3305-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2017 se solicitó a la Municipalidad Distrital de Ancón, nos informe si “el predio” se encuentra ubicado en zona declarada de riesgo no mitigable, pedido que fue atendido con el Oficio N° 002-2018-SG/MDA del 3 de enero de 2018 (S.I. N° 00329-2018), el cual tiene adjunto el Informe N° 00271-2017/MDA/GM/SGRDDS, 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 (fojas 37 y 40).
- g. De conformidad con el artículo 49² de la Ley N° 30680, y el artículo 6³ 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 agosto de 2018 (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” (fojas 128 y 138).
- h. Según el Certificado de Zonificación y Vías N° 1501-2017-MML-GDU-SPHU del 11 de octubre de 2017, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el predio matriz, del cual se independizó “el predio”, tiene como zonificación:



¹ Ley que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones, publicada el 14 de noviembre de 2017.

² (...) 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 (...).

³ 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.

(...)

RESOLUCIÓN N° 596-2018/SBN-DGPE-SDDI

Residencial de Densidad Media - RDM, Zona de Habilitación Recreacional - ZHR y Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, según Plano de Zonificación del distrito de Ancón- Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML, publicada el 11 de julio de 2007; sin embargo, “el predio” sólo cuenta con cuenta con zonificación: Protección y Tratamiento Paisajista – PTP en un área aproximada de 26 776.15 m² (97.91%) y Zona de Habilitación Recreacional - ZHR en un área aproximada de 572.68 m² (2.09%), conforme se indica en el Informe de Brigada N° 947-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 (fojas 22).

Respecto a la zonificación PTP, el artículo 7 de la indicada ordenanza, señala que, se prohíben las ocupaciones en dichas áreas, así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos; debiendo promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y de seguridad física.

Al respecto, cabe indicar que el tipo de zonificación PTP no limita la libre disponibilidad de “el predio”, sin embargo, se encuentra sujeto a limitaciones de uso, conforme lo regula la referida 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.

Estando a lo expuesto, “el predio” queda sujeto a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, de conformidad con el artículo 957° del Código Civil.

⁴ Definición de Zonificación:

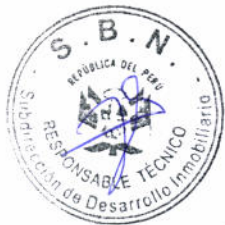
La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, 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 (...).



- i. Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 947-2018/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 143).
- j. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 947-2018/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 sobre “el predio”, **i)** no recaen solicitudes sobre actos de administración, y **ii)** recae una solicitud de transferencia interestatal presentada por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 23 de agosto de 2018 (S.I. N° 31404-2018), la misma se superpone totalmente con “el predio” y se encuentra pendiente de atención. 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 137).



16. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento” y el numeral 5.5 de “la Directiva N° 001-2016”, descritos 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, 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° 947-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0717-2018/SBN-DGPE-SDDI;

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 ²)	PRECIO BASE
Al sur de la Urbanización Playa Hermosa, al este de la denominada “Parcela1” y al oeste de la denominada “área remanente”.	Distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 114064	Partida N° 13981883 O.R. Lima	27 348,79 m ²	US\$ 919 989,88

Regístrese y Comuníquese.-
POI 8.0.5.10



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