

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 892-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente n° 656-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado “**parcela 02**” de **1 941.59 m²**, ubicado al Norte del Asentamiento Humano El Mirador de Lurín, siguiendo la dirección norte de la Prolongación de la Av. Los Álamos, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida n° 14094439 del Registro de Predios de la Zona Registral n°. IX, Sede y Oficina Registral de Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS n°. 119321, 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, 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 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 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° 307-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2018 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó que: *“Mediante el análisis Costo-Beneficio, se ha demostrado, que la “Parcela 02”, es rentable para el Estado y que los beneficios económicos estimados en el corto plazo que superan el 90% de su valor comercial, sustentando de esta forma, la aplicación del procedimiento de Venta por Subasta Pública, que sería definitivamente favorable al convertir un predio improductivo en uno rentable a favor del Estado”;* asimismo se indica que, 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 respalda la propuesta de parcelación y se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado, el área denominada “Parcela 02” de 1 941.59 m², con la potencialidad de VIVIENDA HUERTO, compatible con la actividad agrícola, debiendo predominar en la parcela el área verde y de cultivo, contribuyendo así con el medio ambiente y buscar un entorno sostenible; recomendando la venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado (...)(fojas 77).

8. Que, mediante memorándum n° 113-2018/SBN del 10 de julio de 2018, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente n° 656-2018/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016”. (fojas 81).

9. 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 (...),* por lo que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante oficio n° 1654-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2018, se solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regularización en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el servicio de tasación comercial del mismo (fojas 85).

10. Que, mediante oficio n° 1929-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 24 de setiembre de 2018 (S.I. n° 35117-2018), la indicada Dirección de Construcción, remite, entre otros, el informe técnico de tasación de “el predio” que tiene como fecha de tasación el





RESOLUCIÓN N° 892-2018/SBN-DGPE-SDDI

7 de agosto de 2018, en el cual se indica que su valor comercial asciende a US\$. 12 468,93 (doce mil cuatrocientos sesenta y ocho con 93/100 Dólares Americanos) (fojas 90).

11. Que, mediante oficio N° 2659-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2018, se solicitó a la referida Dirección, mayor sustento respecto a las muestras recogidas en el estudio de mercado, que se adjuntó al informe técnico de tasación de “el predio” (fojas 110).

12. Que, mediante oficio N° 2128-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 19 de octubre de 2018 (S.I. N° 38142-2018), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se pronuncia por lo solicitado, indicando que, no se encontró muestras de mercado en el entorno inmediato a “el predio” con características similares al mismo; por lo que los factores y rangos fueron definidos en las tablas semánticas consignadas en el estudio de mercado adjunto al informe técnico de tasación, a fin de homologar las muestras de mercado con “el predio” (fojas 111).

13. Que, mediante informe de brigada N° 1264-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, de conformidad con el cuarto párrafo del numeral 6.1.6 de “la Directiva N°001-2016” (fojas 116).

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, Certificado de Zonificación y Vías, partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica, y tasación de “el predio” (fojas 27, 46, 74, 75, 76 y 90).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido informe técnico legal n° 1052-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018 (fojas 123), el cual señala lo siguiente:

15.1 “El predio” cuenta con un área de 1 941.59 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida n° 14094439 del Registro de Predios de la Zona Registral n°. IX, Sede y Oficina Registral de Lima, y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS n° 119321. Según se advierte de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

15.2 Según lo señalado en la constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos n° 000896-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentada el 4 de enero de 2018 (S.I. n° 00276-2018), emitida por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, que contiene la respuesta a la consulta del área matriz, del cual formó parte “el predio”, y el informe de brigada n°. 1265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018, “el predio” no se superpone con zonas arqueológicas (fojas 22 y 120).

15.3 Según lo señalado en el oficio n°. 051-2018-INGEMMET/DC presentado el 25 de enero de 2018 (S.I. n°. 02591-2018), emitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, que contiene la respuesta a la consulta del área matriz, del cual formó parte “el predio”, y el informe



de brigada n°. 1265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018, “el predio” no se superpone con Concesiones Mineras vigentes (fojas 33 y 120).

15.4 Según lo señalado en el Oficio n°. GSE-7-2018 presentado el 27 de febrero del 2018 (S.I. n° 06383-2018), la Gerencia de Supervisión de Energía del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN, informa que el área matriz, del cual formó parte “el predio”, se encuentra afectado por una línea de transmisión eléctrica de alta tensión, sin embargo, según el informe de brigada n°. 1265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018, “el predio” no se superpone con la indicada línea de transmisión, ni con la faja de servidumbre de la misma (fojas 36 y 120).

15.5 “El predio” no se superpone con Riesgos y Peligros Altos, ni áreas naturales protegidas, de la revisión de los distintos portales web, conforme se advierte del informe brigada n° 1265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018 (fojas 120).

15.6 Del Plano n°. 0110-Z1-2018-MML/GDU-SPHU/DC, adjunto al certificado de zonificación y vías n°0048-2018-MML-GDU-SPHU del 12 de enero del 2018, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el cual corresponde al área matriz, del cual formó parte “el predio”, se desprende que a éste le corresponde la zonificación Zona Agrícola – A, en un área aproximada de 918.57 m² (47.31%) y sin zonificación un área aproximada de 1 023.02 m² (52.69%), según el informe de brigada n°. 1265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018 (fojas 27 y 120).

Por otro lado, se debe tener en cuenta que “el predio” queda sujeto a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, de conformidad con el artículo 957° del Código Civil.

15.7 De acuerdo a inspección ocular del 18 de diciembre de 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0047-2018/SBN-DGPE-SDDI, y del Informe de Brigada N° 1265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018, “el predio”: **i)** es de suelo arenoso, de topografía ascendente de oeste a este, con pendiente de 5% a 10% aproximadamente; **ii)** se encuentra parcialmente delimitado en su perímetro con palos, algunas plantaciones en estado de abandono, no presenta restricciones en su acceso, en su interior existen 3 módulos de material desmontable que ocupan un área aproximada de 168.25 m² (8.67%) en estado de abandono; y, **iii)** no cuenta con los servicios básicos (fojas 76).

15.8 Conforme consta en el informe de brigada n° 1265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018, revisada la base gráfica de trámites 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”. (fojas 120).

15.9 Revisada la base gráfica de procesos judiciales, según se señala en el informe de brigada n° 1265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 01467-2018/SBN-PP del 1 de octubre de 2018, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 107).

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,



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 892-2018/SBN-DGPE-SDDI

aprobada por Resolución n° 048-2016/SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, Informe de Brigada n° 1265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018 y el informe técnico legal n° 1052-2018/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
Parcela N° 02, ubicada al Norte del Asentamiento Humano El Mirador de Lurín, siguiendo la dirección norte de la Prolongación de la Av. Los Álamos.	Distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.	Estado Peruano CUS n° 119321	Partida n° 14094439 O.R. Lima	1 941,59 m ²	US\$ 12 468.93

Regístrese y Comuníquese.-
POI 8.0.5.10

