

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 901-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 667-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **501,77 m<sup>2</sup>**, denominado Parcela 9, ubicado en la zona denominada Pampa de Limay, al noreste del centro poblado Las Palmas aprox. a 557,00 metros de la Av. Ferrocarril, siguiendo con la dirección noreste, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida N° 14140515 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N°. 121907, 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 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 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 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° 451-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo 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 genera ingresos económicos ampliamente favorables para el Estado, representando aproximadamente un 74% de su valor referencial de venta, obteniendo así resultados “positivos” económicos y sociales, por lo que, resulta ser el acto con mayor rentabilidad en el corto plazo. Asimismo, respalda la propuesta de parcelación del área denominada “PARCELA 9” de 501,77 m<sup>2</sup> y lo incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado, con la potencialidad AGRÍCOLA, VIVIENDA HUERTO Y PECUARIO, con posibles usos de Huerta familiar, plantaciones frutales, arborización, y crianza de animales menores, proyectos productivos eco-turísticos, contribuyendo así con el medio ambiente y su entorno sostenible; finalmente, 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, por lo que, recomienda la venta por subasta pública de la “PARCELA 9” por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (...)” (fojas 60).

8. Que, mediante Memorandum N° 0113-2018/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° 667-2018/SBNSDDI de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 68).

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 (...)”. En ese sentido, a fin 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 Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio” (fojas 76).

10. Que, mediante Oficio N° 1822-2018/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 10 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33303-2018), 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 7 de agosto de 2018, en el cual se indica que el valor





## **RESOLUCIÓN N° 901-2018/SBN-DGPE-SDDI**

comercial del mismo asciende a US\$ 31 857.02 (Treinta y Un Mil Ochocientos Cincuenta y Siete con 02/100 Dólares Americanos) (fojas 85).

**11.** Que, mediante Informe de Brigada N° 1098-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2018, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 105).

**12.** 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, el certificado zonificación y vías, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, partida registral, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 14, 53, 54, 83, 86 y 110).

**13.** Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1062-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2018 (fojas 123), el cual señala lo siguiente:

**13.1.** “El predio” cuenta con un área de 501,77 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 14140515 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Lima y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 121907. Según se advierte de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

**13.2.** Según lo señalado en: **i)** el Oficio N° 274-2018-INGEMMET/DC presentado el 18 de abril de 2018 (SI N° 14023-2018), emitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión, del cual formó parte “el predio”, y **ii)** el Informe de Brigada N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, “el predio” no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras vigentes (fojas 7 y 112).

**13.3.** Según lo señalado en: **i)** la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 0081-2018/DSFL-DGPA/VMPCIC/MC presentada el 18 de abril de 2018 (S.I. N° 14047-2018), 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, del cual formó parte “el predio” (fojas 10), y **ii)** el Informe de Brigada N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas.

**13.4.** “El predio” no se superpone con redes eléctricas de baja y media tensión, ni con áreas naturales protegidas, según la verificación de distintos portales web, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018.

**13.5.** Mediante Oficio N° 008-2018-MDP/GSCMA-SGGRD del 12 de octubre de 2018, la Municipalidad Distrital de Pachacamac, informó que respecto del predio en consulta, del cual formó parte “el predio”, no han realizado inspección alguna,



por lo que no es posible determinar si se encuentra en zona de alto riesgo mitigable o no mitigable (fojas 122).

Sin perjuicio de ello, según el Informe de Brigada N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, “el predio” **i)** no se superpone con zona de riesgo no mitigable, de acuerdo a lo verificado en el portal web del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED, y, **ii)** no presentaría las características de una zona de riesgo no mitigable, toda vez que su topografía es ligeramente plana, con pendiente de 0% a 5%.

- 13.6.** Según se desprende del Certificado de Zonificación y Vías N° 0579-2018-MML-GDU-SPHU del 5 de abril de 2018 (S.I. N° 14569-2018), emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de un área de mayor extensión que involucra a “el predio”, a éste le corresponde la zonificación: Protección y Tratamiento Paisajista –PTP, según Plano de Zonificación de la cuenca baja del Río Lurín, aprobado con Ordenanza N° 1146-MML del 20 de junio de 2008 (fojas 14).



Respecto a la zonificación PTP, en el anexo N° 2 de la referida ordenanza, cuadro N° 1 denominado “Normas de zonificación de los usos del suelo de la cuenca baja del Río Lurín distritos de Cieneguilla, Lurin y Pachacamac Área de Tratamiento Normativo IV”, se indica en el rubro de especificaciones normativas que: *no se permitirá ocupaciones con usos urbanos*, siendo su tendencia de uso: *protección del paisaje natural, arborización, entorno de protección y seguridad física para área ocupadas*.



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 Ordenanza N° 1146-MML. Por otro lado, en relación a la zonificación, 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), 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.

- 13.7.** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 21 de setiembre de 2018, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0198-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 110) y del Informe de Brigada N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, “el predio”: **i)** se encuentra parcialmente ocupado por un módulo prefabricado de madera, que encierra un área aproximada de 17,41 m<sup>2</sup> ( representa el 3.47% respecto del área total); **ii)** presenta plantaciones de cactus y sábila, un poste, y un cerco de palos de madera con alambre de púas, en su lindero del frente y fondo, que restringe su acceso; **iii)** tiene el suelo de superficie arenosa, el cual presenta una pendiente ligeramente inclinada ascendente de sur a norte, que va de un rango de 0% a 5%; y, **iv)** no cuenta con servicio de agua, desagüe y alumbrado público domiciliario; sin embargo, a menos de un kilómetro de distancia se ubican zonas urbanizadas que cuentan con todos los servicios básicos, por lo que sería factible su instalación.



<sup>1</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 (...).

<sup>2</sup> 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° 901-2018/SBN-DGPE-SDDI

**13.8.** Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 01467-2018/SBN-PP recibido el 2 de octubre de 2018, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 111).

**13.9.** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre 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”.

**14.** 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° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, y el Informe Técnico Legal N° 1062-2018/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 <sup>2</sup> )	PRECIO BASE
Parcela 9, ubicada en la zona denominada Pampa de Limay, al noreste del centro poblado Las Palmas aprox. a 557,00 metros de la Av. Ferrocarril, siguiendo con la dirección noreste	Distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 121907	Partida N° 14140515 O.R. Lima	501,77 m <sup>2</sup>	US\$ 31 857.02

**Regístrese y Comuníquese. -**  
POI 8.0.5.10



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