

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0337-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 467-2020/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **9,513.63 m<sup>2</sup>** denominado "**PARCELA 2**", ubicado aproximadamente a 1.12 km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, al suroeste de la Asociación Señor de Mayo y colindante al Asentamiento Humano las Banderas de Puente Piedra, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; inscrito en la Partida N° 14528018 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Lima, de propiedad del Estado y, registrado con Código Único SINABIP – CUS N° 144918, 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; y el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021 (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 aprobar y 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 lo establecido en el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56°, numerales 57.1. y 57.5 del artículo 57°, numeral 218.1 del artículo 218°, numeral 219. 1 del artículo 219° 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 numeral 76.1 del artículo 76° de "el Reglamento": "*Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la*

inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente”.

5. Que, de acuerdo con el artículo 95° de “el Reglamento” en su numerales establece: “95.1° La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad; 95.2° En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; 95.3° Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato; 95.4° La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito; y, 95.5° En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.”

6. 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”.

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° 99-2020/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 11 de febrero de 2020, “el predio”, se concluyó, entre otros, que la venta por subasta pública de “el predio” ofrece mejores resultados en el corto plazo, en beneficios económicos y sociales al Estado, por lo que, se recomienda dicho acto (fojas 109).

9. Que, mediante Informe N° 00011-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020, esta Subdirección remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la documentación técnica y legal de “el predio”, para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 43).

10. Que, mediante Memorando N° 00058-2020/SBN del 20 de julio de 2020, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorga la conformidad de venta mediante subasta pública, entre otros, de “el predio”, procediéndose a abrir el Expediente N° 467-2020/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2<sup>1</sup> y 6.1.4<sup>2</sup> de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 122).

11. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 219.5 del artículo 219° de “el Reglamento” concordado con el segundo párrafo del numeral 5.7 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”, el precio base del predio, objeto de la compraventa por subasta pública, en primera convocatoria es el valor comercial fijado en tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú; por lo que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 1152-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020

<sup>1</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>2</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 (...)”.

(fojas 68), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación técnica correspondiente.

12. Que, en ese contexto mediante Oficio N° 147-2020/SBN-OAF del 29 de julio de 2020, la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial de “el predio” (fojas 130).

13. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 672-2020/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 09 de setiembre de 2020 (S.I. N° 14003-2020), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial de “el predio”, teniendo como fecha de tasación 27 de agosto de 2020 indicando que el valor comercial del mismo asciende a **US\$ 14,923.34 (CATORCE MIL, NOVECIENTOS VEINTITRÉS CON 34/100 DÓLARES AMERICANOS)** (fojas 199).

14. Que, mediante Informe de Brigada N° 643-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2020, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”. (fojas 238).

15. 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 documento de respuesta a la consulta sobre zonificación y vías, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica, y la partida registral de “el predio” (fojas 43, 90, 95 y 5).

16. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 385-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2021 (fojas 259), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 356-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2021 (fojas 256) (en adelante “el Informe”) así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

16.1 “El predio” cuenta con un área de **9,513.63 m<sup>2</sup>**, es de propiedad del Estado, forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° 14528018 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° 144918. En la indicada partida registra no obran cargas ni gravámenes.

16.2 Según lo advertido en el Oficio N° 298-2020-INGEMMET/DC presentado el 27 de agosto del 2020, (S.I. N° 13111-2020), la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET remite el Informe N° 245-2020-INGEMMET-DC/UCM, correspondiente al área matriz que involucra a “el predio”, adjunto; y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” **no** se encuentra superpuesto con concesiones mineras vigentes (fojas 188).

16.3 Según lo indicado en el Oficio N° 595-2020-DSFL/MC presentado el 20 de julio del 2020, (S.I. N° 10330-2020), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informa que el área matriz que involucra “el predio”; y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” **no** se superpone con Monumento Arqueológico Prehispánico (fojas 123).

16.4 Según lo informado mediante Oficio N° 7046-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 30 de diciembre del 2019 (S.I. N° 41341-2019) por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, el área matriz que involucra “**el predio**” se ubica en ámbito geográfico en el que no se ha realizado procesos de saneamiento físico legal y el Programa de Adjudicación de Lotes-PAL; y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe” **no** está ejecutando procesos de formalización en el mismo, información concordante con la publicada en el Geo Portal Web de COFOPRI– GEOLLAQTA. (fojas 37)

16.5 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 1961-2019-MML-GDU-SPHU de fecha 19 de noviembre de 2019, emitido por Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, correspondiente al área matriz que involucra “el predio”, y conforme lo señalado en “el Informe” “el predio”: i) cuenta con la Zonificación de Protección y

Tratamiento Paisajista –PTP, encontrándose prohibida la ocupación de las áreas con dicha calificación, debiendo promoverse en éstas proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, de acuerdo al artículo 8° de la Ordenanza N° 1086-MML; y, ii) no se encuentra afectado por vías. (fojas 17)

De acuerdo a lo señalado en “el Informe”, la zonificación PTP no limita la libre disponibilidad de “el predio”, sin embargo, se encuentra sujeta a limitaciones de uso, conforme lo regula la indicada ordenanza. Asimismo, es preciso señalar que conforme a los artículos 9° y 103° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por D.S N° 022-2016-VIVIENDA<sup>34</sup>, la zonificación: 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.

**16.6** De acuerdo a la inspección técnica realizada a “el predio”, con fecha 11 de octubre de 2019, conforme consta en la Ficha Técnica N° 49-2021/SBN-DGPE-SDDI, se verificó lo siguiente:

**16.6.1.** El acceso es desde la carretera panamericana norte, a la altura del km 26 (margen izquierdo), girando hacia la izquierda entrando por vías públicas como la av. garay recorriendo 730 metros aproximadamente, conectándose con un camino carrozable sinuoso, recorriendo 680 metros aproximadamente, hasta llegar a la "Parcela 2".

**16.6.2.** La “Parcela 2” corresponde a un terreno ubicado una cumbre de cerro, de naturaleza eriaza y de forma muy irregular (posee anchos que va desde 1 hasta 37 metros y una longitud aproximada de 480 metros conformada por líneas quebradas), con una topografía de pendiente pronunciada, relieve montañoso y posee un suelo de textura arenosa con presencia de piedras y material sedimentario

**16.6.3.** En su interior no se advierte la existencia de edificaciones, sin embargo, forma parte físicamente de un área mayor cuyo uso es el de establo, el mismo que se encuentra cercado y custodiado por terceros, restringiendo su acceso. cabe precisar que dicho cerco está conformado por un muro de ladrillo y por una fila con parantes de madera y alambre de púas, que se ubican en la cumbre del lado norte de la “Parcela 2”.

**16.6.4.** No cuenta con servicios básicos.

De otro lado, conforme se indica en “el Informe”, el camino carrozable sinuoso que forma parte del tramo de acceso hacia “el predio”, cuyo recorrido es en sentido noreste-suroeste, forma parte de terrenos sin inscripción registral; asimismo, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth, el tramo de ladrillo que al cerco se observa desde abril 2009, mientras que el tramo restante (muro con palos de madera y alambres de púas) se observa a partir de la imagen de fecha marzo 2016 hasta la última imagen registrada de fecha mayo 2020.

Es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el literal c) del numeral 5.1.3 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para la aprobación de la venta y ejecución de subasta pública”, aprobado mediante Resolución N° 096-2019/SBN-GG, corresponde como una de las acciones posteriores a la conformidad de la venta que en caso el predio se ubique en zona de expansión urbana como ocurre con “el predio”, se actualice la información de su situación física si ha transcurrido tres (3) o más meses desde la última inspección realizada. Sin embargo, en el marco de la Declaratoria de Estado de emergencia dispuesta por el Gobierno Nacional, esta Superintendencia mediante la Resolución 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 ha dispuesto en su artículo 2, a dispuesto “(...) que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de

<sup>3</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>4</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 (...).

*saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, mientras dure la Emergencia Sanitaria, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios”.*

En ese sentido, conforme a lo señalado en “el Informe”, de acuerdo a lo dispuesto, se ha prescindido efectuar una nueva inspección técnica a “el predio” considerando que se encuentra disponible cobertura de imagen satelital del Google Earth del 8 de mayo de 2020, de la cual se advierte que “el predio” mantiene las características físicas y de ocupación verificadas en la inspección ocular el 11 de octubre de 2019.

- 16.7** Con el Oficio N° 099-2019-SGGRD-GDU/MDPP el 29 de noviembre de 2019 (S.I. N° 38357-2019), la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, respecto a la consulta si el área matriz que involucra a “el predio” recae en zonas declaradas de riesgo no mitigable, informa que a la fecha no se han realizado estudios de Evaluación de Riesgo (EVAR) necesarios para dicho fin, lo que se ratifica en “el Informe”, según el cual, habiéndose corroborado en el Geo Portal del Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres – CENEPRED (SIGRID), “el predio” no recae en zonas de riesgo no mitigable ni áreas de peligro.
- 16.8** Por otro lado, revisada la base gráfica de trámites de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que sobre “el predio”: no existen pedidos en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de administración.
- 16.9** Mediante Memorandum N° 303-2021/SBN-PP del 04 de marzo del 2021, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, remite información referente a los procesos judiciales no concluidos que recaen sobre el predio matriz del cual formó parte “el predio”, advirtiéndose de la evaluación efectuada en los aplicativos disponibles en esta Superintendencia JMAP, SINABIP y la Base Gráfica de Procesos Judiciales<sup>5</sup>, que sobre “el predio” recae en su totalidad una denuncia penal por Usurpación, en estado de trámite, no concluida, conforme se detalla a continuación:

ITEM	N° EXP. JUDICIAL	JUZGADO / FISCALÍA	N° LEGAJO	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	ESTADO	MATERIA LEGAL	%SUPERP.
1	119-2018	1° Fiscalía Prov. Mixta de Puente Piedra	241-2019	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Baletín Carajulca Palma, Jorge Dueñas Torres, Hector Casachagua Villa	No Concluido	Usurpación Agravada	100

**17.** Que, en virtud a lo expresado, 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° 356-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 385-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2021;

### 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:

<sup>5</sup> K:\BASE\_TEMATICA\PROYECTOS SBN\PROC\_PUBLICA\PROCESOS JUDICIALES

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m²)	PRECIO BASE
Parcela 2, ubicado aproximadamente a 1.12 km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, al suroeste de la Asociación Señor de Mayo y colindante al Asentamiento Humano las Banderas de Puente Piedra	Distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 144918	Partida N° 14528018 O.R. Lima	9,513.63 m²	US\$ US\$ 14,923.34

**Regístrese y Comuníquese.-**

POI 20.1.4.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**