

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0340-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 478-2020/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **12,121.60 m²** denominado "**PARCELA 5**", ubicado a 0.91 km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, al suroeste de la Asociación Señor de Mayo, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; inscrito en la Partida N° 14528021 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° 144925, 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; 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 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 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 cumplido 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° 219-2020/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 27 de abril 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 su venta mediante dicho acto (108 fojas).

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° 478-2020/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2¹ y 6.1.4² de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 122).

11. 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 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

¹ “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 (...)”.

² “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 (...)”.

predio”, mediante Memorando N° 670-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de febrero de 2020 (fojas 68), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas 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 el 27 de agosto de 2020 e, indicando que el valor comercial del mismo asciende a **US\$ 23,767.84 (VEINTE TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE CON 84/100 DÓLARES AMERICANOS)** (fojas 199).

14. Que, mediante Informe de Brigada N° 644-2020/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 30, 88, 95 y 1).

16. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 386-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2021 (fojas 256), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 355-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2021 (fojas 259) (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 **12,121.60 m²**, es de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N° 14528021 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° 144925. En la indicada partida registral no obran cargas ni gravámenes.

16.2 Según lo indicado 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 “el predio”, adjunto, correspondiente al área matriz que involucra “el predio; 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” **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 no está ejecutando procesos de formalización en el mismo, información concordante con la publicada en el Geo Portal Web de COFOPRI– GEOLLAQTA; y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”. (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; y, ii) no se encuentra afectado por vías; y iii) se encuentra 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. (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-VIVIENDA³⁴, 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 Por otro lado, de acuerdo a la inspección técnica realizada a “el predio”, de fecha 11 de octubre de 2019, conforme consta en la Ficha Técnica N°0050-2021/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 por la av. san juan recorriendo 1 km aproximadamente, luego girando hacia la derecha por la av. san lucas (600 metros aproximadamente), hasta llegar a un portón metálico (donde se encuentra un vigilante), después de ingresar por dicho portón se accede a un camino carrozable recorriendo a través de esta una distancia aproximada de 365 metros, encontrándose en el lado derecho la "Parcela 5".
- 16.6.2. La "Parcela 5" corresponde a un terreno conformado por laderas de cerro, de naturaleza eriaza y de forma irregular, con una topografía variada cuya pendiente va desde suave hasta pronunciada, relieve montañoso y posee un suelo de textura arenosa con presencia de piedras y material sedimentario. asimismo, se observan actividades de acondicionamiento mediante trabajos de corte, relleno, y nivelación.
- 16.6.3. La "Parcela 5" se encuentra ocupada parcialmente en un área de 9,719.76 m² (80.18%) conformada por viviendas edificadas con materiales diversos como; paneles de madera, triplay, esteras y techos de etemit sobre plataformas de tierra contenida con pircas.
- 16.6.4. No cuenta con servicios básicos instalados, sin embargo, presenta conexiones informales realizadas por parte de terceros.

De otro lado, conforme se señala en “el Informe”: i) el camino carrozable que forma parte del tramo de acceso a “el predio”, cuyo recorrido es en sentido este-oeste, recae sobre propiedad estatal inscrita en la Partida N°13821318 del Registro de Predios de Oficina Registral Lima y anotado con el CUS N° 103427; y, ii) según la visualización de imágenes satelitales de Google Earth, se observan indicios de ocupación sobre “el predio” desde febrero 2011, creciendo de manera progresiva hasta la última imagen satelital de fecha mayo de 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

³ 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 (...).

⁴ 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 (...).

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 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 “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** Conforme consta en “el Informe”, mediante Oficio N° 7046-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 30 de diciembre del 2019 (S.I. N° 41341-2019), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI informa que 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 que el Programa de Adjudicación de Lotes-PAL no está ejecutando procesos de formalización en el mismo, información concordante con la publicada en el Geo Portal Web de COFOPRI– GEOLLAQTA.⁵
- 16.9** 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.
- 16.10** Mediante el Memorándum 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 Judiciales⁶, que sobre “el predio” recae sobre dos denuncias penales por Usurpación, en estado, no concluidas, las cuales se detallan a continuación:

ITEM	N° EXP. JUDICIAL	JUZGADO/ FISCALÍA	N° LEGAJO	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	ESTADO	MATERIA LEGAL	%SUPER P.
1	119-2018	1° Fiscalía Provincial Mixta de Puente Piedra	241-2019	Superintendencia Nacional De Bienes Estatales	Baletin Carajulca Palma, Jorge Dueñas Torres, Hector Casachagua Villa	No Concluido	Usurpacion	100
2	98-2018	4° Juzgado de Investigación Preparatoria	465-2018	Superintendencia Nacional De Bienes Estatales	Hilda Vertilla Vara Esteban, Magda Gina Calipuy, Eycen Jose Be.	No Concluido	Usurpacion	0.59

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

⁵ Geo Portal Web GEOCATMIN - <http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/>

⁶ K:\BASE_TEMATICA\PROYECTOS SBN\PROC_PUBLICA\PROCESOS JUDICIALES

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° 355-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 386-2021/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:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m²)	PRECIO BASE
Parcela 5, ubicado a 0.91 km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, al suroeste de la Asociación Señor de Mayo	Distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 144925	Partida N° 14528021 O.R. Lima	12,121.60 m²	US\$ 23,767.84

Regístrese y Comuníquese.-

POI 20.1.4.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario