

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0487-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 385-2021/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **1 314,55 m²** denominado "**Lote 1**", localizado colindante a la vía de acceso al balneario de Santa Rosa, margen derecha (Norte), frente a la Lotización Semirústica Santa Rosa, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; inscrito en la Partida Registral N° 13927426 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con el CUS N° 110084, 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 sus 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° 0066-2021/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 28 de enero de 2021, “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 38).

9. Que, mediante Informe N° 00008-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021, 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 49).

10. Que, mediante Memorando N° 00047-2021/SBN del 26 de abril de 2021, 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° 385-2021/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2¹ y 6.1.4² de "la Directiva N° 001-2016" (fojas 70).

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 el Memorando N° 01338-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021 (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° 00231-2021/SBN-OAF del 30 de abril de 2021, 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 75).

13. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 650-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 4 de junio de 2021 (S.I. N° 14322-2021), 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 26 de mayo de 2021, indicando que el valor comercial asciende a **US\$ 82 433,24 (OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES CON 24/100 Dólares Americanos)** (fojas 102).

14. Que, mediante Informe de Brigada N° 483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2021, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio". (fojas 151).

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 parámetros urbanísticos, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica, y la partida registral de "el predio" (fojas 90, 10, 12, 102, 18 y 1).

16. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 542-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2021 (fojas 144), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 485-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2021 (fojas 140) (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 **1 314,55 m²**, es de propiedad del Estado, forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 13927426 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con el CUS N° 110084. En la indicada partida registra no obran cargas ni gravámenes vigentes.

16.2 Según lo advertido en el Informe N° 241-2021-INGEMMET-DC/UCM y plano catastral minero emitidos por la Unidad de Catastro Minero y Pre Catastro de la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET, adjuntos al Oficio N° 267-2021-INGEMMET/DC presentado el 25 de mayo de 2021 (S.I. N°13156-2021), y, de acuerdo a lo señalado en "el Informe", "el predio" **no** se encuentra superpuesto con concesiones mineras (fojas 95).

16.3 Según lo comunicado por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura con el Oficio N° 000468-2021-DSFL/MC presentado el 20 de mayo de 2021 (S.I. N°

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 (...)"

12627-2021); y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” **no** se superpone con Monumento Arqueológico Prehispánico. (fojas 93)

- 16.4** De acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 059-2021/SGOPyC/GDU/MDSR remitido con el Oficio N° 007-2021-SGOPyC-GDU-MDSR presentado el 12 de mayo de 2021 (S.I. 11924-2021) emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, correspondiente a “el predio”, y conforme lo señalado en “el Informe” “el predio”, presenta zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, teniendo como usos permisibles el de vivienda unifamiliar, multifamiliar y conjunto residencial; conformes al Plano de Zonificación del Distrito de Santa Rosa aprobado por la Ordenanza N° 1085-MML del 18.10.2007, modificada por las Ordenanzas N° 1522-MML del 30.04.2011, N° 1524-MML del 07.05.2011, y N° 1827-MML del 27.11.2014 (fojas 90)

De acuerdo a lo señalado en “el Informe”, la zonificación RDM no limita la libre disponibilidad de “el predio”. Así también, los artículos 99³ y 103⁴ 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 para lo cual se deberá seguir el procedimiento correspondiente.

- 16.5** De acuerdo a la inspección técnica realizada a “el predio”, con fecha 8 de enero de 2021, conforme consta en la Ficha Técnica N° 0002-2021/SBN-DGPE-SDDI, se verificó lo siguiente:

16.6.1. El predio es de naturaleza urbana, no presenta hitos en sus vértices o delimitación física que la defina.

16.6.2. Forma parte del trazo de la habilitación urbana, “Urbanización Santa Rosa del Norte”, encontrándose superpuesto con parte de manzanas y un tramo de vía local que viene siendo ejecutado por un tercero.

16.6.3. Se accede a través de la Av. Alejandro Bertello, vía de acceso al Balneario de Santa Rosa.

De otro lado, de acuerdo a lo señalado en “el Informe” en relación al acceso desde de la Av. Alejandro Bertello (acceso Santa Rosa), se realizó el contraste con imágenes referenciales de Google Earth, y se determinó que existe un tramo variable de aproximadamente 5 metros que recae sobre propiedad estatal, y el resto forma parte de la sección vial de 30 metros, encontrándose ambos tramos sobre él área estatal remanente inscrita en la Partida N° 13887849 (CUS 107006). Siendo el acceso es factible, dado que “el predio” no presenta delimitación en su perímetro.

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, considerando que “el predio” comprende parcialmente obras civiles de carácter permanente, que forman parte de un área mayor con habilitación

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 (...).

urbana (instalaciones de conexiones enterradas, veredas, y parte de una vía asfaltada), ejecutada por terceros, y actualmente indebidamente bajo su custodia, se ha prescindido de realizar una nueva inspección técnica de acuerdo a lo señalado en “el Informe”.

16.6 Conforme lo señalado en “el Informe”, 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 solicitudes en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de disposición o administración.

16.7 De acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia con el Memorando N° 940-2021/SBN-PP del 7 de junio de 2021 (fojas 101) y de la verificación realizada en el aplicativo JMAP⁵ y el Geoportal de la Subdirección de Registro y Catastro, conforme se señala en “el Informe” sobre “el predio” se encuentra contenida una denuncia penal en materia de usurpación agravada siendo que, del sistema aplicativo de procesos judiciales, con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que la referida denuncia se encuentra en etapa de investigación preparatoria, la cual se describe a continuación:

ITEM	N° JUDICIAL	EXP.	JUZGADO FISCALÍA /	N° LEGAJO	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	ESTADO	MATERIA LEGAL	%SUPERP.
1	630-2019		FISCALIA PROVINCIAL PENAL CORPORATIVA DE SANTA ROSA	071-2020	SBN	MABEL YANINA ROMERO GUERRERO REPRESENTANTE DE LA EMPRESA PROMOTORA URBANA S.A.C.	MEDIANTE DISPOSICIÓN N° 04, SE DISPONE CONCEDER RECURSO DE QUEJA INTERPUESTO POR LA PROCURADURÍA PÚBLICA, LA MISMA QUE FUE DECLARADO IMPROCEDENTE POR EL FISCAL SUPERIOR MEDIANTE DISPOSICIÓN N° 01 (FECHA 06.04.2021)	USURPACIÓN AGRAVADA	100 %

En atención a lo previamente señalado, es importante precisar que, la existencia de la denuncia por usurpación agravada no limita la libre disponibilidad de “el predio” tal y como lo establece el numeral 95.1 del artículo 95 de “el Reglamento”; así como, no se presenta los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG⁶ que hace referencia el numeral 95.2 de “el Reglamento”.

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 quinto y sexto 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° 007-2021-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°485-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 542-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2021;

⁵ JMAP: http://jmap.sbn.gob.pe/MAPA_SBN/index.jsp

⁶ Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional

75.1 Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.

75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso.

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 (m ²)	PRECIO BASE
Lote 1, localizado colindante a la vía de acceso al balneario de Santa Rosa, margen derecha (Norte), frente a la Lotización Semirústica Santa Rosa	Distrito de de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima	Estado representado por la SBN CUS N° 110084	Partida N° 13927426 O.R. Lima	1 314,55 m ²	US\$ 82 433,24

Regístrese y Comuníquese.-

POI 18.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario