



RESOLUCIÓN N° 0841-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 387-2021/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **1 512,50 m²** denominado "**Lote 1**", de la manzana 98' del Pueblo Joven Pamplona Alta, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima; inscrito en la partida registral P03181669 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con el CUS N° 34552, en adelante "**el predio**"; y,

1. CONSIDERANDO:

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° 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 bajo competencia 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 el Informe de Brigada N° 034-2021/SBN-DGPE-SDDI y Ficha de Análisis Costo Beneficio del 21 de enero de 2021, con el que se complementó el Informe de Brigada N° 268-2020/SBN-DGPE-SDDI, se concluyó entre otros, que la venta por subasta pública es el acto idóneo para maximizar la rentabilidad con el mejor aprovechamiento económico y social a favor de los fines que persigue el Estado. (fojas 58).

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 70).

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° 387-2021/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2¹ y 6.1.4² de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 78).

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 (…)

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 predio”, mediante con el Memorando N° 2332-2021/SBN-DGPE-SDDI, aclarado con el Memorando N° 2345-2021/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 19 de julio de 2021 (fojas 94 y 124), 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° 00346-2021/SBN-OAF del 21 de julio 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 136).

13. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 1158-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 2 de setiembre de 2021 (S.I. N° 22828-2021), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite el Informe Técnico de Tasación Comercial de “el predio”, teniendo como fecha de tasación el 20 de agosto de 2021 e indicando que el valor comercial del mismo asciende a **US\$ 839,934.31 (Ochocientos Treinta y Nueve Mil Novecientos Treinta y Cuatro Con 31/100 Dólares Americanos)** (fojas 142).

14. Que, mediante Informe de Brigada N° 798-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2021, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “**el predio**”. (fojas 170).

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, ficha técnica, partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación, memorándum de la Procuraduría Pública sobre la situación de “el predio” y documentos de respuesta a la consulta sobre certificado de zonificación y vías así como el certificado de Parámetros Urbanísticos de “el predio” (fojas 13-18, 104-134, 140-141, 143).

16. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N°1168 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2021 (fojas 184), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 00855-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2021 (fojas 179) (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 1,512.50 m² se encuentra inscrito a favor del ESTADO, mediante la Resolución N° 089-2010/SBN-GO-JAR de fecha 28 de abril de 2010, conforme al Asiento N° 00004 de la Partida P03181669 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°34552. Asimismo, la revisión de la partida donde corre inscrito “el predio” se verifica que: i) no existe título pendiente de inscripción; y, ii) en el Asiento 00003 se registra una Afectación en Uso, que se encuentra extinguida mediante la resolución N° 089-2010/SBN-GO-JAR del 28 de abril de 2010, acto que se registra en el Asiento 00005; y en el Asiento 0007 se registra la desafectación de condición de dominio público a fin de que se incorpore al dominio privado del Estado, en mérito de la resolución N° 007-2012/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2012, de lo que se desprende que sobre “el predio” no existen cargas vigentes.

16.2 Conforme a lo señalado en “el Informe”, de las consultas realizadas a la información del servicio de publicación de mapas del Ministerio de Cultura, el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMETT, así como el Organismo Supervisor de Energía y Minas – OSINERGMIN, se descarta afectaciones de “el predio” con zonas arqueológicas o monumentos arqueológicos prehispánicos, concesiones mineras y líneas de transmisión eléctrica de alta o mediana tensión.

16.3 Mediante el Oficio N° D000342.2021.MML.GDU-SPHU presentado el 12 de julio de 2021 (SI N° 17798-2021) y el Oficio N° D000364.2021.MML.GDU-SPHU presentado el 21 de julio de

2021 (S.I. N° 18748-2021), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite el certificado de zonificación y vías N°D000463-2021-MML-GDU-SPHU, que certifica, entre otros, que “el predio” recae sobre zonificación calificada como Comercio Zonal-CZ, lo que también se advierte del Plano N°0621-Z-2021-MML-GDU-SPHU–DC adjunto a dicho certificado (fojas 177 y 125).

Al respecto, de acuerdo a lo indicado en “el Informe”, la zonificación Comercio Zonal - CZ 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 respecto de la zonificación, 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.

16.4 Mediante el Oficio N°029-2021-SGOPCGT-GDU/MDSJM presentado el 05 de agosto de 2021 (S.I. N° 20044-2021), la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión de Territorio de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San Juan de Miraflores remite el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°161-2021-SGOPCGT-GDU-MDSJM correspondiente a “el predio”, mediante el cual se especifican, entre otros, que sus usos permitidos son Comercial/ Unifamiliar/Multifamiliar.

16.5 De acuerdo a la inspección ocular efectuada el 5 de marzo de 2020, según consta en la Ficha Técnica N° 0023-2020/SBN-DGPE-SDDI, complementada con la Ficha Técnica N° 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI, conforme a lo señalado en “el Informe”, “el predio”: **i)** es de naturaleza urbana, presenta topografía semiplana, con suelo de textura arcillo arenoso, cercado por unos muros de cuatro (4) metros de alto, con acceso por la Av. Los Brillantes; **ii)** se encuentra ocupado totalmente por terceros, y es destinado al uso de estacionamiento en un área de 1 311,10 m² (86,68%) aproximadamente, en su interior presenta un módulo de material noble de dos pisos usado para el control de ingreso, que presenta un área de 14,00 m² (0,93%) aproximadamente; un módulo de 17,00 m² (1,12%) donde funcionan seis servicios higiénicos; una edificación de material noble con rampas y veredas, destinada al uso de servicios higiénicos para el adulto mayor, con un área de 19,30 m² (1,28%) aproximadamente; una edificación de material noble de 146,00 m² (9,65 %) aproximadamente que funciona como “ambiente exclusivo para el adulto mayor”; y una capilla de material noble de 5,10 m² (0,34%) aproximadamente; **iii)** cuenta con conexión independiente al servicio de energía eléctrica, agua y desagüe; **iv)** su acceso es desde el cruce de la Avenida Salvador Allende, y Prolongación de la Avenida San Juan, se continúa por esta última hasta la altura de la calle los Rubíes (o calle 1), se avanza hasta la av. los brillantes, se gira a la izquierda por un tramo de 22 metros aproximadamente, y a la izquierda se encuentra el ingreso a el predio; y, **v)** el entorno corresponde a una zona urbana consolidada con obras de habilitación concluidas, donde se desarrolla actividad comercial de productos de primera necesidad, muebles, entre otros.

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 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, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, considerando que “el predio” se encuentra totalmente ocupado (100%) y delimitado con muros perimétricos, con obras de

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 (...).

carácter permanente en su interior ejecutadas por terceros, y actualmente indebidamente bajo su custodia, se prescindió realizar una nueva inspección técnica, siendo que además, conforme a la imagen satelital más actualizada disponible de fecha 27 de marzo de 2021, a la cual se accede de manera referencial mediante el uso del aplicativo de Google Earth, y las fotografías adjuntas a la pericia con fines de tasación, efectuada el 20 de agosto de 2021, se observa que el predio ha mantenido la condición de ocupación evidenciada en la inspección del 5 de marzo de 2020.

16.6 De acuerdo a lo señalado en “el Informe”, contrastado el polígono de “el predio” en el aplicativo JMAP, de administración de esta Superintendencia, y en las bases gráficas de solicitudes de ingreso⁵, se visualiza que el mismo no se superpone con solicitudes de actos de administración o disposición, ya sea en trámite o pendiente de atención.

16.7 Mediante el Memorando N° 3036-2021/SBN-PP del 15 de setiembre de 2021 (fojas 176), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia remite información referente al proceso judicial no concluido que recae sobre “el predio”, el cual versa sobre un proceso civil en materia de reivindicación judicial, el cual se ha verificado en el Geoportal de la Subdirección de Registro y Catastro⁶ y se superpone totalmente (100%) con “el predio”, conforme al siguiente detalle:

Cuadro N° 1: Proceso Civil.

EXP. JUDICIAL / N° LEGAJO	ORGANO JURISDICCIONAL	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA	ESTADO
076-2011 / 00417-2011-0-3002-JR-CI-01	Juzgado Civil Transitorio de La Corte Superior de Justicia de Lima Sur – Sede Valle Riestra	Sbn	Asociacion De Pobladores Del Sector El Brillante	Reivindicación Judicial	Etapa Impugnatoria Al haberse interpuesto Recurso de apelación contra la sentencia que declara fundada la demanda

Al respecto, es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el numeral 95.1 del art 95° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA concordado con el numeral 5.5 de la Directiva N° 001-2016/SBN, señala que la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten al 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. Adicionalmente el numeral 95.2 del referido Reglamento señala que, en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el numeral 95.1 cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75° del TUO de la LPAG.

De acuerdo a lo expuesto, y conforme a lo señalado en “el Informe”, se concluye que la existencia del proceso judicial que recae sobre “el predio” no limita su libre disponibilidad de acuerdo a lo establecido en el numeral 95.1 de “el Reglamento” y no se encuentra inmerso en los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75° del TUO de la LPAG 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 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° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo

⁵ K:\BASE_TRAMITE\BASE_GRAFICA_DE_S.I

⁶ GEOCATASTRO: <https://catastro.sbn.gob.pe/geosbn/web/app.php/application/sdrc>

Nº 016-2010-VIVIENDA, la Directiva Nº 001-2016/SBN, aprobada por Resolución Nº 048-2016/SBN y modificada por Resolución Nº 031-2018/SBN, Informe de Brigada Nº 00855 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2021 y el Informe Técnico Legal Nº 1168 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre 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:

PREDIO	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE
Lote 1, denominado Lote 1 de la manzana 98' del Pueblo Joven Pamplona Alta	Distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS Nº 34552	Partida Nº P03181669 O.R. Lima	1,512.50 m ²	US\$ 839,934.31

Regístrese y Comuníquese.-

POI 18.1.4.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario