

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0849-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 389-2021/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **9,048.76 m²** denominado "**PARCELA 6**", ubicado aproximadamente a 1.15 km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26 y al oeste de la Asociación Señor de Mayo, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14528022 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con **CUS N° 144929**, 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° 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 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° 220-2020/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 (fojas 50).

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 71).

10. Que, mediante Memorandum 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° 389-2021/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2¹ y 6.1.4² de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 76).

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 Memorando N° 1338-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de abril de 2021 (fojas 77), 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.

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 (…)

12. Que, en ese contexto mediante Oficio N° 231-2021/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 79).

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 e, indicando que el valor comercial del mismo asciende a **US\$ 35,818.01 (Treinta y Cinco Mil Ochocientos Dieciocho con 01/100 Dólares Americanos)** (fojas 85).

14. Que, mediante Informe de Brigada N° 605-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2021, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “**el predio**”. (fojas 126).

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 certificado de zonificación y vías, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica, y la partida registral de “el predio” (fojas 1-3,17-19,22-33,46-49,62-66,138).

16. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1176 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2021 (fojas 148), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 875-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2021 (fojas 141) (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 **9,048.76 m²**, es de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N° 14528022 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° 144929. De la revisión de la partida donde corre inscrito “el predio” se verifica que: *i*) no existe título pendiente de inscripción; y, *ii*) No existen cargas y/o gravámenes sobre “el predio”.

16.2 Según Informe N° 506-2021-INGEMMET-DC/UCM, remitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET con el Oficio N° 0554-2021-INGEMMET/DC, presentado el 15 de setiembre de 2021 (S.I. N° 24104-2021), y de la consulta realizada al Geo Portal Web del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – GEOCATMIN³, conforme se señala en “el Informe”, “el predio” no se encuentre superpuesto con derechos mineros (fojas 136).

16.3 Mediante Oficio N° 595-2020-DSFL/MC presentado el 20 de julio de 2020 (S.I. N° 10330-2020), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura comunica que el área matriz que involucra “el predio” no se superpone con Monumento Arqueológico Prehispánico, información que a la fecha ha sido corroborada a través de la búsqueda en el portal del Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSL/DGPA del Ministerio de Cultura⁴, conforme se señala en “el Informe” (fojas 60).

16.4 Mediante Oficio N° 7046-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 30 de diciembre de 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, información concordante con la publicada en el Geo Portal Web de COFOPRI– GEOLLAQTA⁵, conforme se señala en “el Informe” (fojas 21).

16.5 Con el Oficio N° 099-2019-SGGRD-GDU/MDPP presentado 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, información que ha sido corroborada conforme a lo señalado en “el Informe”, de la consulta efectuada en el Geo Portal del Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres – CENEPRED

³ Geo Portal Web GEOCATMIN - <http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/>

⁴ Geo Portal Web SIGDA - <http://sigda.cultura.gob.pe/>

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

(SIGRID⁶), verificando que “el predio” no recae en zonas de riesgo no mitigable ni áreas de peligro (fojas 19).

- 16.6** 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” cuenta con la Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista –PTP y no se encuentra afectado por vías (fojas 17).

En relación a la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, el artículo 8 la Ordenanza N° 1086-MML dispone prohibir la ocupación de las áreas con dicha calificación, debiendo promoverse en las mismas, proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

Al respecto, de acuerdo a lo indicado en “el Informe”, la zonificación PTP no limita la libre disponibilidad de “el predio”; así también, los artículos 997 y 103⁸ 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. El procedimiento de cambio de zonificación se encuentra regulado en la Ordenanza Municipal N° 1773 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, publicada el 18 de febrero de 2014

- 16.7** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas ni con líneas de transmisión eléctrica, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”.

- 16.8** De acuerdo a la inspección técnica realizada a “el predio” el 13 de setiembre de 2021, conforme consta en la **Ficha Técnica N° 0078-2021/SBN-DGPE-SDDI**, se verificó, lo siguiente:

- 16.8.1** “El predio” corresponde a un terreno de naturaleza eriaza, de forma irregular y está conformado por laderas de cerro rocoso, con pendiente variada que va de 10% a 40%.
- 16.8.2** Ocupado parcialmente en un área de 5 275.00 m² (58.30%), por viviendas informales algunas de material noble y otras de paneles de madera. En la inspección se evidencio que se encuentran realizando obras de construcción para habilitar nuevas ocupaciones, por lo que el aumento es progresivo, algunas de las viviendas informales cuentan con conexión al servicio de energía eléctrica, pero no poseen agua potable.
- 16.8.3** Se puede acceder desde la carretera Panamericana Norte, a la altura del km 26, se continúa en dirección suroeste por la avenida San Juan, luego de recorrer 1 km aproximadamente se continúa por la avenida San Lucas, se recorre 600 metros aproximadamente hasta llegar a un portón metálico custodiado por terceros (restringido); luego de ingresar se recorre un tramo de 370 metros aprox. de una trocha carrozable y se llega al extremo sur del terreno. otra forma de acceder, es continuar 220 metros por la Av. San Juan (a la la altura del portón de ingreso), se gira en dirección oeste, por una trocha carrozable, se recorre un tramo sinuoso de 370 metros aprox. y se llega al extremo noreste del terreno.
- 16.8.4** El entorno más próximo corresponde a viviendas de asentamientos humanos que no cuentan con obras habilitación concluidas y zonas de cerros con aumento progresivo de viviendas informales.

De otro lado conforme se señala en “el Informe”, la tocha carrozable que forma parte del último tramo de acceso a “el predio”, cuyo recorrido es de 370 metros aproximadamente recae sobre propiedad estatal inscrita en la Partida N°13821318 de la O.R, Lima y área que no está habilitada como camino,

⁶ Geo Portal Web SIGRID - <https://sigrid.cenepred.gob.pe/sigridv3/mapa>

⁷ 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 (...).

⁸ 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 (...).

sin inscripción registral; asimismo la trocha carrozable que forma parte del último tramo del acceso alterno a “el predio”, cuyo recorrido es de 370 metros aproximadamente recae parcialmente sobre un área sin inscripción registral y propiedad de terceros inscrita en la Partida N° 11181117 de la O.R. Lima, por lo que el eventual adquirente deberá tramitar la servidumbre de paso correspondiente, de conformidad con el artículo 1051° del Código Civil⁹.

- 16.9** Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia con el Memorándum N° 01534-2021/SBN-PP del 06 de setiembre de 2021 (fojas 132), y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, sobre “el predio” recae totalmente una denuncia penal en etapa de investigación preparatoria, conforme se detalla a continuación:

Cuadro N° 1

LEGAJO	CASO FISCAL	JUZGADO Y/ FISCALÍA	MATERIA	ESTADO	DEMANDANTE Y/DENUNCIANTE	DEMANDADO Y/O DENUNCIADO	ÁREA SUPERPUEST A (M ²)	ÁREA SUPERPU ESTA (%)
241-2019	606020 616- 2018- 119-0	2° Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Puente Piedra – 4° despacho	Usurpación Agravada	No Concluido, Etapa de Investigación Preparatorio – Diligencias Preliminares	SBN	Balenfín Carajulca Palma, Jorge Dueñas Torres, Héctor Casachagua Villanueva, Eder Vásquez Mayta, Jason Pailo Granda Reymundo, Andi Moisés Zapata Marín, Edin Eslaiter Ariza, Esteban Feliciano Mamani, Abrahán Ronaldo Cruz Soto y Kevin William Chávez Ostos	4,944.98	100%

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 al marco normativo expuesto en el párrafo precedente, se concluye que la existencia de la denuncia penal antes señalada que recae sobre “el predio”, no limita su libre disponibilidad conforme lo establecido en el numeral 95.1 de “el Reglamento” y no se encuentran inmersas 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”.

- 16.9** Conforme consta en “el Informe”, revisada la Base Gráfica de trámites de la SBN que se viene suministrando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se verifica que respecto de “**el predio**” no existen solicitudes de actos de administración o disposición, ya sea en trámite o pendiente de atención.

- 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

⁹ La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos. Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.

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 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° 875 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 1176 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 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:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m²)	PRECIO BASE
Parcela 6, ubicado aproximadamente a aproximadamente a 1.15 km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26 y al oeste de la Asociación Señor de Mayo	Distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 144929	Partida N° 14528022 O.R. Lima	9,048.76 m²	US\$ 35,818.01

**Regístrese y Comuníquese. -
POI 18.1.4.11**

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario