

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0981-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 850-2021/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 3,138.13 m² denominado **“Lote 1”**, ubicado a la altura del km 47+700 de la Autopista Variante Pasamayo – Carretera Panamericana Norte, margen izquierdo siguiendo la dirección sur a norte, entre la calle Melgar y la calle General Sánchez Cerro, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 14835654 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con CUS N° 169965, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado mediante la Resolución N° 0064-2022/SBN publicada el 21 de setiembre de 2022, de conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-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 predios estatales. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de predios estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en los actos de venta y permuta.

3. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 56.1 del artículo 56°, numerales 57.1 y 57.5 del artículo 57°, numeral 218.1 del artículo 218° y numeral 219.1 del artículo 219° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 5.6, 5.10, 6.2, 6.3 y 6.8 de la Directiva N° DIR-00006-2021/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° 0121-2021/SBN publicada el 19 de diciembre de 2021 (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”), la venta por subasta pública de los predios del Estado es tramitada y sustentada por la SBN, y 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 numeral 5.13 de las disposiciones generales de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”: *“No limitan la compraventa por subasta pública las siguientes circunstancias, siempre que sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la compraventa por subasta pública, en las bases de la subasta, en los avisos de convocatoria y en el respectivo contrato: a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales. En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando: (i) exista medida cautelar de no innovar; (ii) cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; y (iii) cuando en el procedimiento de compraventa por subasta pública surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS. b) Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad. c) La existencia de ocupantes sobre el predio estatal. En los casos antes mencionados, el/la adjudicatario/a de la buena pro asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir a la entidad vendedora la devolución del precio, indemnización o compensación alguna.”*

7. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN” *“(…) La SDDI (...) previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad que, en función a sus potencialidades y la determinación de su mejor aprovechamiento, resulten aptos para su venta por subasta pública. Para tal efecto, organiza la documentación sustentatoria (...) Con la documentación antes indicada, la SDDI (...) propone los predios aptos para ser materia de venta por subasta pública ante el Titular del Pliego, siendo el/la Superintendente/a en el caso de la SBN”*.

8. Que de acuerdo con el numeral 6.3.1. de las disposiciones específicas de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, *“El/La Titular del Pliego procede a evaluar los predios propuestos para su venta por subasta pública, de ser el caso, otorga la conformidad correspondiente a los predios aptos mediante documento, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio”*.

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 00751-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2020, se concluye que parte del área evaluada de mayor extensión que involucra a “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad (fojas 1 al 12). Asimismo, mediante Informe de Brigada N° 00778-2020/SBN-DGPE-SDDI y la ficha de análisis costo-beneficio de “el predio” del 27 de octubre de 2020, se concluye, entre otros, que de la evaluación económica y social realizada así como la aplicación de los puntajes correspondientes, se obtienen resultados positivos; por lo que a fin de maximizar la rentabilidad para el mejor aprovechamiento de “el predio” y no existiendo ninguna limitación para la aprobación de actos de disposición, se recomienda su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado. (fojas 26 al 32).

10. Que, mediante el Informe N° 00017-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2021, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública de “el predio”, para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente, de acuerdo con los numerales 6.1.1. y 6.1.2 de la Directiva N° 001- 2016/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016, modificada mediante la Resolución N° 031-2018/SBN del 11 de abril de 2018, vigente en su oportunidad y posteriormente derogada por “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN” (fojas 52 al 58).

11. Que, mediante Memorándum N° 00099-2021/SBN del 10 de agosto de 2021, el entonces Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a abrir el Expediente N° 0850-2021/SBNSDDI (fojas 63).

12. Que, habiéndose designado nuevo titular de esta Superintendencia, mediante el Informe N° 00011-2022/SBN-GPE-SDDI del 19 de abril de 2022, esta Subdirección a través de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), solicitó al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la ratificación de la conformidad de venta por subasta pública, entre otros, de “**el predio**”, de acuerdo con el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN” (fojas 85).

13. Que, mediante Memorándum N° 01380-2022/SBN-DGPE del 22 de junio de 2022, la DGPE traslada el Memorándum N° 00069-2021/SBN del 21 de junio de 2022, a través del cual el Superintendente ratifica la conformidad al procedimiento de venta por subasta pública, entre otros, de “**el predio**”, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.3.1¹ de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN” (fojas 133).

14. Que, de acuerdo a lo señalado en el numeral 219.5 del artículo 219 de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.15 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, el precio base de la subasta pública en primera convocatoria es el valor comercial del predio estatal, determinado en la tasación efectuada en aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones; por lo que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante los Memorandos N° 02167 y N°02168-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio de 2022, reiterado con Memorándum N° 02334-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2022, 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 (fojas 134, 142 y 149).

15. Que, en ese contexto mediante los Oficios N° 00265 y 266-2022/SBN-OAF del 07 de julio de 2022, el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, efectúe la tasación comercial de “el predio” (fojas 151 y 153). En atención a ello, mediante Oficio N° 1202-2022-VIVIENDA/MVCS-DGPRCS-DC presentado el 31 de agosto de 2022 (S.I N° 22807-2022), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial de “el predio” teniendo como fecha de tasación el 19 de agosto de 2022, indicando que el valor comercial del mismo asciende a **US\$ 382,916.90** (Trescientos Ochenta y Dos Mil Novecientos Dieciséis con 90/100 Dólares Americanos) y en moneda Nacional al valor de S/ 1 478,059.23 (Un Millón Cuatrocientos Setenta y Ocho Mil Cincuenta y Nueve con 23/100 Soles) (fojas 155 al 160).

¹ El/La Titular del Pliego procede a evaluar los predios propuestos para su venta por subasta pública y, de ser el caso, otorga la conformidad correspondiente a los predios aptos mediante documento, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio”.

16. Que, mediante el Oficio N° 1290-2022/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 16 de setiembre de 2022 (S.I. N° 24593-2022), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite el estudio de mercado inmobiliario y anexos respectivos que fueron omitidos por error en el Informe Técnico de Tasación de **“el predio”** (fojas 178).

17. Que, mediante Informe de Brigada N° 794-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2022, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de **“el predio”**. (fojas 190).

18. Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.6 de **“la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”**, entre otros, documento con información de zonificación y vías, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica, y la partida registral de **“el predio”** (fojas 19, 20, 24, 47, 76 y 156).

19. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1083-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2022 (fojas 234), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 0812-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2022 (fojas 226) (en adelante **“el Informe”**) así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

19.1. **“El predio”** cuenta con un área de **3,138.13 m²**, es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, inscrito en la partida registral N° 14835654 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° 169965. 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”**.

19.2. **“El predio”** no se superpone con zonas arqueológicas, concesiones mineras, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, bienes de dominio público hidráulico, zonas de riesgo mitigable ni con algún programa, de adjudicación de lotes – PAL, según la verificación en las bases temáticas de la SBN y en los geoportales web de las diversas entidades públicas, conforme se señala en **“el Informe”** (fojas 227).

19.3. Mediante el Oficio N° D000502-2021-MML-GDU-SPHU del 05 de octubre de 2021 (S.I. N° 07228-2022), en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N° 03636-2021/SBN-DGPE-SDDI, respecto del área de 33,779.56 m² que comprende a **“el predio”**, la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas – GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informa que el **“área en consulta”** presenta zonificación Residencial de Densidad Media - RDM de conformidad con el Plano de zonificación del distrito de Ancón aprobado por O.M N° 1018-MML del 11.07.2007. En consecuencia, y de acuerdo a lo señalado en **“el informe”**, **“el predio”** presenta zonificación Residencial de Densidad Media - RDM. (fojas 76 y 227).

Cabe precisar que, en el numeral 99.1) del Artículo 99° del Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, se establece que 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; siendo su objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano urbanísticos y edificatorios para cada zona; y, se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, conforme lo indica el numeral 100.1) del Artículo 100° del referido reglamento.

- 19.4.** Mediante el el Oficio N° D000502-2021-MML-GDU-SPHU del 05 de octubre de 2021 (S.I. N° 07228-2022), en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N° 03636-2021/SBN-DGPE-SDDI, respecto del área de 33,779.56 m² que comprende a “el predio”, la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas – GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima informa que, de conformidad al Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima aprobado por O.M. N° 341-MML modificado por O.M N° 2103-MML del 03.06.2018, el área en consulta que comprende “el predio” se encuentra afectado por la Panamericana Norte (*Variante de Pasamayo*) clasificado como vía expresa de Sección E-05-A-62 de 120,00 m de ancho, asimismo, con la Av. 6 de Noviembre, clasificado como vía Colectora de Sección C-02-A-62 de 30 m de ancho, igualmente, señala que la afectación con vía local se define en su proceso de habilitación urbana seguido en la Municipalidad distrital correspondiente. Al respecto, considerando que “el predio” se ubica a más de 120,00 m del eje de la Panamericana Norte y 30,00 metros del eje de la vía colectora “Av. 6 de Noviembre”, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, se descarta afectación con la sección vial de las vías expresa y colectora referidas. (fojas 77 y 227)
- 19.5.** Mediante el Oficio N° 029-2021/SGPUOPYC/MDA del 02 de agosto de 2021 (S.I N° 19738-2021), en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N° 00414-2021/SBN-DGPE-SDDI, respecto del área en consulta de 33,779.76 m² que comprende “el predio”, la Subgerencia de Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Ancón informa que el área en consulta comprende lotes que forman parte de la Asociación Popular La Variante de Ancón que cuenta con Plano visado por Resolución Gerencial N° 004-2018-MDA/GDU, descartándose que exista una habilitación urbana aprobada, por lo que, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, si bien “el predio” colinda con vías locales (Calle Melgar y Calle Orfebres), se descarta afectación por sección de vías locales. (fojas 55 y 227).
- 19.6.** Mediante el Oficio N° 5024-2022-OS/OR Lima Norte del 02 de junio de 2022 (S.I. N° 15032-2022), en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N° 01552-2022/SBN-DGPE-SDDI, respecto del área de 33,779.56 m² que comprende “el predio”, la Oficina Regional de Lima Norte del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería– OSINERMINING remite el Informe de Inspección N° 086-BATB-CL7-2022, elaborado por la empresa Consorcio Lima 7, que brinda servicios de supervisión a Osinerming, en el cual concluye, entre otros, que no existen líneas aéreas de media tensión, en la calle Melgar, calle Orfebres, y Av. 6 de Noviembre; al respecto, siendo que, “el predio” colinda con las calles Melgar y Orfebres, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, se descarta afectación de derecho de servidumbre de Línea de transmisión eléctrica. (fojas 109 y 227).
- 19.7.** De acuerdo a la inspección técnica realizada a “el predio” el 3 de agosto de 2020, conforme consta en la **Ficha Técnica N° 0104-2020/SBN-DGPE-SDDI**, se verificó, lo siguiente:
- 19.7.1.** “El predio” presenta topografía semiplana y suelo de textura arenoso con fragmentos rocosos, se encuentra en una zona urbana en proceso de consolidación, con vías de circulación y trama urbana desarrollada.
- 19.7.2.** Se encuentra bajo custodia de terceros en su totalidad (100%), y está cercado en su totalidad, durante la inspección se observó un cerco de rafia y listones de madera, que se encuentra ocupando parte de la vía afirmada colindante y bordea al terreno en su frente, y hacia el lado derecho; asimismo, no fue posible ingresar al interior del terreno sin embargo se identificó un portón de ingreso por la vía afirmada colindante (calle G. Sánchez Cerro).
- 19.7.3.** Cuenta con conexión independiente del servicio de energía eléctrica y a la fecha de realizada la inspección, se vienen realizando obras para la instalación del servicio de agua en el entorno cercado.
- 19.7.4.** Se puede acceder “el predio” a partir de la carretera Panamericana Norte en el tramo que se dirige al serpentín de Pasamayo, altura de la Av. industrias unidas en la zona industrial de Ancón, se continua hasta llegar a la Av. 11 de Enero, se gira a la derecha por la calle San Ramón (vía afirmada), y la calle G. Sánchez Cerro (vía afirmada), hasta la intersección con la calle Melgar y se llega al extremo oeste de “el predio”.

- 19.7.5.** El entorno inmediato está conformado por viviendas urbanas de la Asociación la Variante de Ancón hacia el lado noroeste, por el lado sur y este se encuentran terrenos cercados, donde en algunos casos se desarrolla actividad industrial, de fábricas o almacenamiento.

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.

Al respecto, 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 señala en su artículo 2, ha 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”, siendo la aprobación de venta por subasta un acto de disposición, se encuentra dentro del alcance de la aplicación de la citada Resolución, por lo que, considerando que se encuentra disponible cobertura de la imagen satelital de Google Earth de mes junio del 2022, del cual se observa que “el predio” mantiene las mismas características físicas advertidas en la inspección técnica contenida en la ficha Técnica N° 0104-2020/SBN-DGPE-SDDI, en el extremo que se encuentra bajo custodia de terceros y que presenta en su totalidad un cerco perimétrico de muros de ladrillo con portón de ingreso por la Ca. Orfebres que restringe el acceso de terceros, advirtiendo al interior la existencia de un módulo de almacenamiento en la zona sur y en la parte central áreas excavadas a manera de pozas; por tanto, la situación física de “el predio” no ha variado y se prescinde realizar una nueva inspección técnica a “el predio”.

De acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, se concluye que “el predio” se encuentra ocupado por terceros que ejercen la custodia y cercado en su totalidad (100%); sin embargo, de conformidad con lo establecido en el numeral 95.4 del artículo 95° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.13 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, dicha ocupación no limita su libre disponibilidad, siempre que tal circunstancia sea debidamente consignada 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.

- 19.8.** Conforme consta 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 no existe pedidos en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de administración y disposición respecto de “el predio”. (foja 227).

- 19.9.** Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia con el Memorándum N° 01554-2022/SBN-PP del 16 de setiembre de 2022 (fojas 193), aclarado con Memorándum N° 01607-2022/SBN-PP del 22 de setiembre de 2022 (fojas 222), así como de la revisión de la Base Gráfica de Procesos Judiciales y los aplicativos SINABIP y procesos judiciales de esta Superintendencia, conforme a lo señalado en “el Informe”, sobre “el predio” recae un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio (etapa probatoria) y una denuncia penal por criminalidad organizada, y usurpación agravada en etapa de investigación preparatoria, ambos en estado no concluido y respecto de los cuales no existe medida cautelar conforme se detalla a continuación:

Legajo	Expediente	Materia	Juzgado	Partes	Pretensión	Estado	Medida Cautelar
201-2015	6928-2015	Prescripción Adquisitiva	26° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima	Demandante: Asociación Pro Vivienda De Ancón Demandado: SBN	Declaración judicial de prescripción adquisitiva que legalice y legitime el derecho de propiedad adquirido a través de la posesión continua, pacífica y pública, sobre el inmueble de 7'843,097.48m2 o 784.3097 Has, ubicado a la altura del Km. 47.500 de la Carretera Panamericana Norte (variante) a favor de la Asoc. Pro Vivienda de Ancón o Villa de Ancón.	NO CONCLUIDO ETAPA PROBATORIA Mediante Res. 35 se fijan los puntos controvertidos y se admiten medios probatorios. Mediante Res. 38, se otorga al demandante 3 días a fin de que adjunte la tasa judicial por exhorto en razón a un escrito presentado. Estando pendiente el Juzgado atienda la solicitud de declarar el abandono del proceso.	No

Imagen N° 1: cuadro de información correspondiente al Legajo N° 201-2015, Memorándum 1554-2022/SBN-PP

Legajo	Expediente	Materia	Juzgado	Partes	Pretensión	Estado	Medida Cautelar
204-2018	68-2016 (carpeta fiscal)	Crimen Organizado, Estafa y otros	51° Fiscalía Provincial de Lima	Demandante: SBN Demandado: Julio Melquiades Alvites Paredes, Andres Condori Hancoco, Huaman Camone	formulo denuncia penal contra: Julio Melquiades Alvites Paredes, Andres Condori Hancoco, Herman Condori Tipo, Yanet Infante Ochoa, Rene Araujo Pena, Persona Juridica "Asoc. Centro De Apoyo Al Desarrollo Comunal Del Perú", Cesar David Huaman Camones, Vicente Nuñez Bermeo, Guillermo, y otros, por el presunto delito de: criminalidad organizada y usurpación agravada. la denunciados en mención crearon la persona jurídica denominado centro de apoyo al desarrollo comunal del Perú (cadecop), que estarían usurpando terrenos del estado a cargo de la sbn, ubicado entre la Variante Pasamayo km 48-55 de la Panamericano Norte.	NO CONCLUIDO ETAPA INVESTIGACIÓN PREPARATORIA Con fecha 13.05.2022 realizamos una declaración ampliatoria. Con fecha 08.09.2022 solicitamos se realice una inspección.	NO

Imagen N° 2: cuadro de información correspondiente al Legajo N° 204-2018, Memorándum 1607-2022/SBN-PP.

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 5.13 de la “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, la existencia de procesos judiciales, no limita la libre disposición del predio estatal, 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.

En ese sentido, conforme a lo señalado en “el Informe”, el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio y denuncia de criminalidad organizada y usurpación agravada, que recaen sobre “el predio”, que se encuentran en trámite, y respecto de los cuales no existe medida cautelar de no innovar u otras, no limitan su libre disponibilidad conforme lo establecido en el numeral 95.1 de “el Reglamento”, así como 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”.

20. 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° 008-2021-VIVIENDA, la Resolución N° 0064-2022/SBN de fecha 20 de setiembre de 2022, la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N° 121-2021/SBN, Informe de Brigada N° 0812-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1083-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2022;

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:

UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m²)	PRECIO BASE
“Lote 01”, ubicado a la altura del km 47+700 de la Autopista Variante Pasamayo – Carretera Panamericana Norte, margen izquierdo siguiendo la dirección sur a norte, entre la calle Melgar y la calle General Sánchez Cerro, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 169965	Partida N° 14835654 O.R. Lima	3,138.13 m²	US\$ 382,916.90

Regístrese y Comuníquese. -

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

POI 19.1.4.11