

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 0210-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de marzo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 698-2022/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **11 021,91 m<sup>2</sup>** denominado "**Parcela 3**", ubicada a 770 metros aproximadamente de la carretera Panamericana Norte, altura del kilómetro 41, y al suroeste del A.H. Los Jardines, Parcela C – Sector 2, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; que recae en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12652082 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con el CUS matriz N° 54635 (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 51° y 52° Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo es el órgano competente en primera instancia para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN. 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, 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 denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada por Resolución N° 0121-2021/SBN publicada el 19 de diciembre de 2021 (en adelante “la Directiva”), 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 cuando 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, lo prescrito en el considerando precedente guarda concordancia con lo prescrito en el numeral 5.13 de las “la Directiva” el cual señala que: *“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” “(...) 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”, “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”.

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 00371-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2022 (fojas 01 al 07), aclarada con Informe de Brigada N° 00416-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2022 (fojas 21 al 23), se concluye que del área evaluada de mayor extensión que involucra a “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad (fojas 1 al 21). Asimismo, mediante el Informe de Brigada N° 00477-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 39 al 43) y, Anexo – Ficha de Análisis Costo/Beneficio, del 01 de junio de 2022 (foja 44), se concluye, entre otros, que de la evaluación económica y social realizada, se obtienen resultados positivos; por lo que a fin de maximizar la rentabilidad para el mejor aprovechamiento de “el predio”, se recomienda su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado. (fojas 39 al 44).

10. Que, mediante el Informe N° 00016-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2022 (fojas 59 al 67), aclarado con Memorandum N° 02589-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2022 (foja 70), en el extremo que precisa la fecha de expedición del citado informe, esta Subdirección a través de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública, entre otros, de “el predio”, sustentada en el Expediente N° 698-2022/SBN-DGPE-SDDI, para la obtención de su conformidad, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.2<sup>1</sup> de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN” (fojas 59 al 70).

11. Que, mediante el Memorandum N° 01691-2022/SBN-DGPE del 05 de agosto de 2022 (foja 76), la DGPE traslada el Memorandum N° 0092-2022/SBN del 03 de agosto de 2022 (foja 77), a través del cual el Superintendente otorgó la conformidad al procedimiento de venta por subasta pública, entre otros, de “el predio”. (fojas 76).

12. Que, mediante el Memorandum N° 02896-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2022 (fojas 80), 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.

13. Que, mediante los Oficios N° 00323 y 361-2022/SBN-OAF de fechas 18 de agosto y 19 de setiembre de 2022 respectivamente, 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 82 y 83).

14. Que, mediante el Oficio N° 1798-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 21 de diciembre de 2022 (S.I. N° 34425-2022) (fojas 90), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación N° 08981-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES respecto de “el predio” teniendo como fecha de tasación el 2 de noviembre de 2022, indicando que su valor comercial

<sup>1</sup> La SDDI o la que haga sus veces, 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 correspondiente en uno o más expedientes administrativos, según la libre evaluación y discrecionalidad de la SDDI o la que haga sus veces. El expediente administrativo debe incluir, por cada predio, mínimamente los siguientes documentos: a) Informe de Brigada que contiene la evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano perimétrico – ubicación; e) Memoria descriptiva; f) Valorización referencial; g) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso de que el predio se encuentre en zona urbana; y h) Informe de oportunidad de mercado, incluyendo una Ficha de análisis costo-beneficio, conforme al Anexo N° 1 de la presente Directiva.

Con la documentación antes indicada, la SDDI o la que haga sus veces 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.

en dólares asciende a US\$ 174 467,42 (CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE Y 42/100 DÓLARES AMERICANOS) y en soles asciende a S/ 694 380.33 (SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y 33/100 SOLES).

15. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00038-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023, esta Subdirección prestó conformidad al procedimiento y estudio de mercado, utilizado en la tasación comercial de “**el predio**”. (fojas 106).

16. 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, el certificado de zonificación y vías, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica, y la partida registral matriz de “el predio” (fojas 75, 32 al 38, y 57).

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 249-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023, el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 206-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023 (en adelante “el Informe”) así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

17.1. “El predio” cuenta con un área de **11 021,91 m<sup>2</sup>**, es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, inscrito en la Partida N° 12652082 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° **54635**.

Al respecto, con el Oficio N° 0664-2023/SBNSDDI del 9 de febrero de 2023, se ha solicitado ante la Oficina Registral de Lima la independización registral de “el predio” de la Partida N° 12652082, bajo el título N° 2023-00477016 y encontrándose en calificación a la fecha de la emisión del presente informe.

De la revisión de la partida donde corre inscrito “el predio” se verifica que: *i*) un (01) título pendiente de inscripción, correspondiente a la independización de “el predio”; y, *ii*) se encuentra libre de cargas y gravámenes.

17.2. Mediante Oficio N° D000421-2022-MML-GDU-SPHU presentado el 12.08.2022 (S.I. N° 21311-2022), la Subgerencia de Planeamiento y Habitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, respecto de “**el área evaluada**” que involucra a “**el predio**”, señala lo siguiente:

- *Se ubica en la zonificación de “Otros Usos – OU o Usos Especiales” y forma parte del Área de Tratamiento Normativo I (A.T.N. I) de Lima Metropolitana, conforme al Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa aprobado con Ordenanza N° 2476-MML que “Aprueba el Reajuste Integral de Zonificación del distrito de Santa Rosa” del 09.06.2022.*
- *No se encuentra afectado por ninguna Vía Metropolitana, de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N° 341-MML del 06.12.2001 y sus modificatorias.*
- *Adicionalmente señala que, la afectación de “el área evaluada” por alguna “Vía Local”, se define en su proceso de Habilitación Urbana seguido ante la Municipalidad distrital correspondiente, cautelando el Derecho de Vía, teniendo en cuenta el uso a servir, lo regulado en la Ley N° 20090 y el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE.*

De acuerdo con lo antes señalado, y consultada en el Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa aprobado con Ordenanza N° 2476-MML, se determina que “el predio” en su totalidad (100%) presenta la zonificación de “**Otros Usos – OU o Usos Especiales**” y, no se encuentra afectado por ninguna Vía Metropolitana ni Vía Local, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”

17.3. Mediante el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 074-2022/SGOPyC/GDU/MDSR, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (S.I. N° 20308-

2022), la referida comuna hace de conocimiento que “el predio” recae en la zonificación de Usos Especiales (OU), cuyos usos compatibles y/o permitidos son los siguientes:

- *Locales de administración, servicios públicos, seguridad, culto, comunales, instituciones públicas, locales de espectáculos masivos, zonas arqueológicas, museo de sitio.*
- *Servicios Recreacionales y Complementarias (SRC):*
  - *Módulos de servicios: vestidores, s.s.h.h., primeros auxilios, seguridad, salvataje, tanques de agua.*
  - *Estacionamiento público.*
  - *Módulos de comidas y bebidas (solo venta sin preparación).*
  - *Área deportiva diversas (sin tribunas), juegos infantiles, parques, parques temáticos, jardines.*

Al respecto, de conformidad con el artículo 114 y 115 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, la zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene un conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción, y tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le asigne al suelo, en razón de lo cual, el uso que se le destine a “el predio” tiene que sujetarse a los parámetros urbanísticos de la zonificación asignada; conforme al artículo 123<sup>2</sup> de la citada norma, de ser necesario, es posible gestionar su cambio ante la municipalidad provincial de la jurisdicción; en tal sentido, las restricciones normativas de la zonificación no limita la libre disponibilidad de “el predio”.

Asimismo, cabe señalar que de conformidad con los artículos 99<sup>3</sup> y 100<sup>4</sup> del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda, publicado el 24 de diciembre de 2016 en el Diario Oficial “El Peruano”, la zonificación 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 tiene como objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano.

**17.4.** Mediante Oficio N° 0213-2022-ANA-AAA.CF presentada el 14.06.2022 (S.I. N° 15473-2022), la Autoridad Administrativa del Agua – Cañete Fortaleza, remite el Informe Técnico N° 00057-2022-ANA-AAA.CF/AFP, aclarado mediante correo electrónico del 15 febrero de 2023 vinculado al expediente con la (S.I. N° 03799-2023), el profesional responsable del ANA precisó que el área evaluada que involucra a “el predio” que hace referencia en el Informe Técnico, presenta depresiones con área hidrográfica pequeña, con varios tributarios, que si bien no desembocan a una fuente de agua permanente, la zona presenta ondulaciones características de torrentes, asimismo indicó que, dicho pronunciamiento se realizó en base a la morfología de la zona, encontrándose pendiente la evaluación e inspección técnica que pueda determinar si pueden ser consideradas como bienes de dominio público hidráulico estratégico en el marco de un enfoque

<sup>2</sup> Propuesta de la modificación de zonificación:

La modificación de zonificación es propuesta por:

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.
3. El Gobierno Nacional.
4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

<sup>3</sup> Definición de Zonificación:

99.1 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.

99.2 La capacidad de soporte del suelo implica la suficiente asignación de servicios públicos como agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, vialidad, transporte y la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y de recreación, para la zonificación residencial, comercial e industrial. (...).

<sup>4</sup> 100.1 La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. 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, según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo N° 02.

de riesgo, a cargo de la entidad a la que representa, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, (fojas 123).

- 17.5. Mediante Oficio N° 000130-2023-DSFL/MC presentado el 17 de febrero de 2023 (S.I. N° 03910-2023), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, respecto de “**el área evaluada**” que involucra a “el predio”, señala, entre otros, sobre la referida área; y, de acuerdo a “el Informe”, no existe registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico, información que a la fecha ha sido corroborado a través del Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA<sup>5</sup>.
- 17.6. Mediante Oficio N° 0112-2023-INGEMMET/DC del 17 de febrero de 2023 (S.I. N° 04017-2023), la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, remite el Informe N° 099-2023-INGEMMET-DC/UCM, acompañado del listado y plano catastral minero y de áreas restringidas a la actividad minera. Al respecto, de la revisión y análisis del mencionado plano catastral minero, se verifica que “el área evaluada” que involucra a “el predio”; y, de acuerdo a “el Informe”, no se encuentra superpuesto con derechos mineros, información que fue contrastada en el visor Web GEOCATMIN<sup>6</sup>.
- 17.7. Mediante Oficio N° GSE-24-2023/ del 08 de marzo de 2023 (S.I. N° 05851-2023), el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería, remite el Informe N° 372-2023-OS/DSR, mediante el cual informa que “el área evaluada” que involucra a “el predio”; y, de acuerdo a “el Informe”, no se encuentra superpuesto con Líneas de Trasmisión Eléctrica de alta, media o baja tensión, información que fue contrastada en el Mapa Energético Minero<sup>7</sup>.
- 17.8. De la inspección ocular realizada el 21 de febrero de 2023, según consta en la **Ficha Técnica N° 00039-2023/SBN-DGPE-SDDI**, respecto de “el predio” se verifico lo siguiente:

17.8.1. *Se accede desde la Carretera Panamericana Norte, alt. km 41, siguiendo la dirección sur a norte, margen izquierda por la calle san pedro del A.A.H.H Los Jardines de la Parcela C (vía asfaltada - recorrido de 630 metros), se continua a la izquierda por la prolongación de la calle San Pedro (vía asfaltada - 80 metros de recorrido), finalmente se sigue a la derecha por una trocha carrozable, prolongación de la calle San Pedro (250 metros de recorrido), hasta llegar al extremo norte del predio.*

17.8.2. *Respecto de la vía de acceso que corresponde a trocha carrozable, el tramo inicial de 50 metros forma parte de la Parcela C-Sector 2, del Asentamiento Humano Los Jardines inscrito en la Partida N° P01262131 (área correspondiente a vías), y el otro tramo final de 200 metros forma parte de la propiedad Estatal inscrita en la partida matriz N° 12652082 (CUS 54635) del Registro de Predios de Lima.*

17.8.3. *Es de naturaleza eriaza en expansión urbana, de forma irregular y topografía ondulada, comprende zona media de ladera de cerro, con pendiente media que va de 11 a 30%, con suelo de textura grava/piedra.*

17.8.4. *Se encuentra totalmente desocupado (100%), no obstante, se encuentra cercado parcialmente (lado este, sur y oeste) con muro prefabricado de 2 metros de alto. Sin presencia de indicios de actividad económica y residencial en su interior. No presenta servicios básicos de instalación eléctrica, agua y alcantarillado.*

De forma, complementaria, a efectos de realizar el análisis de cambio físico y de ocupación de “el predio”, se ha visualizado el histórico de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2004 al 2022, observando que se encuentra en toda su extensión en condición de desocupada y no habiendo cambios trascendentales durante este periodo, excepto la construcción de un cerco perimétrico de concreto que data de noviembre de 2019, construido por el Instituto Nacional de Estadística (INEI) en el marco de la afectación en uso otorgada mediante Resolución N° 315-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 15.05.2017,

<sup>5</sup> SIGDA: <https://sigda.cultura.gob.pe/#>

<sup>6</sup> GEOCATMIN: <https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/>

<sup>7</sup> <https://gisem.osinergmin.gob.pe/>

derecho extinguido con Resolución N° 633-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25.08.2020, lo cual concuerda con la inspección ocular realizada en campo

18. Que, conforme consta en “el Informe”, revisada la base gráfica de trámites de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, no se visualiza la existencia de pedidos en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de administración y disposición respecto de “el predio”.

19. Que, al requerimiento de esta Subdirección efectuado con el Memorandum N° 00403-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03.02.2023, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorandum N° 00234-2023/SBN-PP del 07.02.2023, información que fuera actualizada a través del Memorando N.º 00478-2023/SBN-PP del 9 de marzo de 2023, **informa entre otros que, “el área evaluada” no se encuentra afectado por poligonales de procesos judiciales en curso o concluidas**, información que fue contrastado en la Base Gráfica de Procesos Judiciales<sup>8</sup>, por lo que se determina que “el predio” no se encuentra afectado por procesos judiciales.

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; 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° 0066-2022/SBN de fecha 26 de setiembre de 2022, la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N° 121-2021/SBN, Informe de Brigada N° 206-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 249-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023.

## 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 (m <sup>2</sup> )	PRECIO BASE
“Parcela 3”, ubicada a 770 metros aproximadamente de la carretera Panamericana Norte, altura del kilómetro 41, y al suroeste del A.H. Los Jardines, Parcela C – Sector 2, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 54635 (Matriz)	Partida N° <b>12652082</b> O.R. Lima (Matriz)	11 021,91 m <sup>2</sup>	US\$ 174 467,42

Regístrese y Comuníquese. -  
POI 18.1.4.11

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

<sup>8</sup> Procesos Judiciales: K:\BASE\_TEMATICA\PROYECTOS SBN\PROC\_PUBLICA\PROCESOS JUDICIALES