

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N.º 0235-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de marzo del 2023

**VISTO:**

Expediente N° 919-2022/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado "Parcela 1" de **43 607,03 m<sup>2</sup>**, ubicado frente a la Av. San Pedro de Carabayllo (antes Av. Este – Oeste), al Sur del A.H. Proyecto Integral Las Lomas y al norte de la Subestación Eléctrica Zapallal ISA REP (ETECEN), sector Lomas de Carabayllo, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; inscrito a favor del Estado en la Partida Electrónica N° 12759032 y N° 12423526 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con CUS N° 56405 (matriz) y N° 87633 (matriz) respectivamente, 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 *literal a* del artículo 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado mediante la Resolución N° 0066- 2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, de conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N°011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN. 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.

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 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 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 "la Directiva N° DIR-00006- 2021/SBN": "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 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 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 el Informe de Brigada N° 00619-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2022, se concluye que el área evaluada de mayor extensión que involucra a “**el predio**” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad. Asimismo, mediante el Informe de Brigada N° 00637-2022/SBN-DGPE-SDDI y, Anexo – Ficha de Análisis Costo/Beneficio, del 22 de julio de 2022, 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.

10. Que, mediante el Informe N° 00027-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2022 ampliado con el Informe N° 00028-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2022, 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 de “el predio”, para la obtención de su conformidad, sustentada en la documentación contenida en el Expediente N° 919-2022/SBNSDDI, de conformidad con el numeral 6.2.1 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, y numeral 5.1 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, aprobado por Resolución N° 096-2019/SBN-GG”.

11. Que, mediante el Memorándum N° 02730-2022/SBN-DGPE del 02 de diciembre de 2022, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal traslada el Memorándum N° 00153-2022/SBN del 30 de noviembre de 2022, a través del cual el Superintendente otorga la conformidad al procedimiento de venta por subasta pública, entre otros, de “**el predio**”, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.3.1<sup>2</sup> de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”.

12. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 219.5 del artículo 219° de “el Reglamento” y 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 del Perú; en ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante el 04701-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2022, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial correspondiente, para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación técnica correspondiente.

13. Que, en ese contexto mediante el Oficio N° 00479-2022/SBN-OAF del 14 de diciembre 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**”.

14. Que, en atención al requerimiento formulado, mediante el Oficio N° 0153-2023/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 15 de febrero de 2023 (S.I. N° 03737-2023), 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 N° 00436-2023-

---

<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.

<sup>2</sup> 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”.

VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES relacionado con “el predio”, el cual tiene como fecha de tasación el 16 de enero de 2023, indicando que el valor comercial del mismo asciende a **US\$ 2 647 972.11** (Dos millones seiscientos cuarenta y siete mil novecientos setenta y dos con 11/100 dólares americanos), cuya conversión a moneda nacional asciende a la suma de **S/. 8,174,289.90** (Ocho millones ciento setenta y cuatro mil doscientos ochenta y nueve y 90/100 Soles).

15. Que, mediante el Informe de Brigada N° 0124-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2023, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado utilizado como sustentó para la tasación comercial de “**el predio**”.

16. Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el primer párrafo del numeral 6.6 de “la Directiva N.º DIR-0006-2021/SBN”, entre otros, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, documento en el que informa sobre zonificación y vías, tasación, partida registral y fichatécnica de “el predio”.

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0266-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023, el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 00222-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023 (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

- 17.1 “El predio” cuenta con un área de **43 607.03 m<sup>2</sup>**, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra comprendido en un área de mayor extensión (en adelante, “el predio matriz”) que comprende dos (02) predios inscritos a favor del Estado en las Partidas Registrales N° 12759032 y N° 12423526 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotados en los CUS MATRIZ N° 56405 y N° 87633 respectivamente.
- 17.2 Con la finalidad de que “el predio” pueda independizarse es que, actualmente, se está realizando el procedimiento de inscripción de acumulación de las partidas referidas en el numeral anterior para generar una sola unidad predial y posterior independización de “el predio”. Este procedimiento está siendo evaluado por la SUNARP bajo el título N° 00525293-2023, encontrándose en etapa de calificación.
- 17.3 Asimismo, de la lectura de la Partida Registral N° 12759032 y Partida Registral N° 12423526 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, se aprecia que sobre “el predio” no pesa carga o gravamen vigente que lo afecte.
- 17.4 Según lo advertido en el Oficio N° 000141-2023-DSFL/MC presentado el 13 de febrero de 2023 (S.I. N.º 03746-2023) remitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio matriz” donde se encuentra “el predio” no presenta superposición con monumento arqueológico prehispánico, sin embargo, no se descarta la presencia de monumentos arqueológicos en jurisdicciones, todavía no registrados.
- 17.5 Según el Informe N° 159-2023-INGEMMET-DC/UCM remitido con el Oficio N° 0170-2023-INGEMMET/DC del 27 de febrero de 2023 (S.I N° 4937-2023) por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio matriz” en cuyo ámbito se ubica “el predio” no se presenta superposición con derechos mineros.
- 17.6 “El predio” no se superpone con zonas arqueológicas, concesiones mineras, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas ni zonas de riesgo no mitigable, 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”.
- 17.7 Mediante el Oficio N° 353-2023-OS-DSE presentado el 23 de febrero de 2023 (S.I. 04614-2023) la Gerencia de Supervisión de Electricidad de OSINERMINING, remitió el Informe N° DSE-STE-365-2022 del 15 de febrero de 2023, en atención a los requerimientos de información realizados con los Oficios N°2766-2022/SBN-DGPE-

SDDI y N°00834-2023/SBN.DGPE-SDDI notificados el 12 de agosto de 2022 y 20 de febrero de 2023 respectivamente, acerca de la existencia de posibles líneas de transmisión de energía eléctrica. Sobre el particular, señala que se ha identificado dos líneas de transmisión eléctrica que se superponen con el “predio matriz” de 60 kV de intensidad cuya faja de servidumbre tiene un ancho mínimo de 16 m, (8 metros a cada lado del eje), asimismo, señala que de conformidad con lo establecido en el numeral 219.B del Código Nacional de Electricidad - Suministro 2011, están destinadas a brindar facilidades para la instalación, operación y mantenimiento de las instalaciones eléctricas de las empresas concesionarias, así como, salvaguardar la seguridad pública frente a situaciones de riesgo eléctrico – mecánico, asimismo, que estas se pueden imponer sobre bienes de dominio privado y dominio público, entre ellos vías públicas, de 60 kV de intensidad cuya faja de servidumbre tiene un ancho mínimo de 16 m, (8 metros a cada lado del eje), asimismo, señala que de conformidad con lo establecido en el numeral 219.B del Código Nacional de Electricidad - Suministro 2011, están destinadas a brindar facilidades para la instalación, operación y mantenimiento de las instalaciones eléctricas de las empresas concesionarias, así como, salvaguardar la seguridad pública frente a situaciones de riesgo eléctrico – mecánico, asimismo, que estas se pueden imponer sobre bienes de dominio privado y dominio público, entre ellos vías públicas.

Al respecto, del análisis gráfico se ha verificado que el trazo de las líneas de transmisión eléctrica y su faja de servidumbre afectan a “el predio” en aproximadamente 1 676,00 m<sup>2</sup> (3,84%) y recaería en posible prolongación de vía local.

Sin perjuicio de lo señalado, se informa que en las inspecciones técnicas realizadas el 16 de mayo de 2022 (Fichas Técnicas N° 0060- 2022/SNB-DGPE-SDDI y N° 0061-2022/SNB-DGPE-SDDI) y el 21 de febrero de 2023 (Ficha Técnica N° 00024-2023/SBN-DGPE SDDI), se ha verificado que el trazo de las referidas líneas de transmisión eléctrica según gráfico de OSINERMINING no responde a la realidad física, encontrando que éstas ingresan en sentido contrario, descartando superposición con “el predio”.

No obstante que, en la inspección de campo se ha verificado que la faja de servidumbre de las líneas de transmisión eléctrica (LT) no se superpone con “el predio”, de instalarse a futuro dichas líneas de transmisión según lo proyectado en el Mapa Energético OSINERMINING; aplicaría las restricciones reguladas en el último párrafo del artículo 220° del Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctrica, aprobado por Decreto Supremo N° 009-93-EM, que, entre otros, señala: “(...) El propietario del predio sirviente no podrá construir sobre la faja de servidumbre impuesta para conductores eléctricos subterráneos, ni efectuar obras de ninguna clase y/o mantener plantaciones cuyo desarrollo supere las distancias mínimas de seguridad, debajo de las líneas ni en la zona de influencia de los electroductos, definida en el inciso c) del presente Artículo”.

- 17.8 Mediante el Oficio N° D000500-2022-MML-GDU-SPHU, presentado el 05 de setiembre de 2022 (S.I. 23346-2022) la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima-MML, en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N° 02768-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2022, sobre zonificación y vías del predio matriz que comprende a “el predio”, informó que éste se ubica en la zonificación Residencial de Densidad Media - RDM - Área de Tratamiento Normativo I (A.T.N. I) de Lima Metropolitana, conforme al Plano de Zonificación del distrito de Carabayllo, Sector “Lomas de Carabayllo” aprobado con Ordenanza N° 1651-MML del 12 de enero de 2013 que “Aprueba el Plan Específico de Lomas de Carabayllo”.

Asimismo, de la información entregada se descarta afectación de la sección normativa de vías de carácter metropolitano y de la Av. San Pedro de Carabayllo clasificada como vía local preferencial del distrito de Carabayllo de sección normativa LP-46-A52 = 20 ml., el mismo que colinda por el lindero norte de “el predio”.

Considerando que se advierte posible superposición de la prolongación de la calle Los claveles (vía local) cuyo proyección se superpone con “el predio” por el lindero sur, la referida municipalidad informa que la determinación de otras vías locales se definen en su proceso de habilitación urbana seguido ante la municipalidad distrital que le corresponde cautelando el derecho de vía teniendo en cuenta el uso a servir, de conformidad con lo regulado en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de edificaciones y en el Reglamento de Edificaciones – RNE.

En relación a la zonificación, los artículos 114 y 115 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D.S N° 012-2022-VIVIENDA, señalan que 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; además, el artículo 123 del citado reglamento señala que es posible gestionar el cambio de zonificación ante la municipalidad provincial de la jurisdicción.

- 17.9 Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 00333-2023/SBN-PP del 21 de febrero de 2023 y de la consulta al aplicativo del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, respecto al **Cus Matriz N° 87633** no se advierte procesos judiciales vigentes y/o en trámite que afecten a “el predio”. No obstante, de la revisión de la Base Gráfica de Procesos Judiciales, los aplicativos SINABIP, procesos judiciales de esta Superintendencia y según lo informado por la Procuraduría Pública, conforme a lo señalado en el Informe de Brigada N° 00222-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023 (en adelante “el Informe”) sobre “el predio” asociado al **CUS MATRIZ N° 56405** recae un (01) proceso judicial no concluido (vigente):

N° EXP/N° DE LEGAJO	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA	SUPERPOSICIÓN
Exp. N° 3392-2019/Legajo N° 115.2021	Tercera Sala Contenciosa Administrativa de la Corte Superior de Justicia de Lima	Asociación de Vivienda Unidos Más que Nunca	SBN	Impugnación de resolución administrativa	1.5%

De la revisión del aplicativo de procesos judiciales, se verifica que la resolución cuestionada es la N° 1141-2018/SBN-DGPE-SDDI, por la cual se aprobó la suspensión del plazo para el cumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución N.º 718-2016/SBN-DGPE-SDDI. Dicho proceso judicial se encuentra en etapa impugnatoria toda vez que la referida asociación ha recurso de apelación contra la sentencia que declaró improcedente la demanda y donde se tiene programada la vista de la causa para el 09 de mayo de 2023.

Igualmente, de la consulta a la base de datos con ubicación geográfica se confirma que “**el predio**” recae en un ámbito de mayor extensión que corresponde al CUS 56405, advirtiendo que la poligonal se encuentra desplazada de su ubicación real probablemente por deficiencias de DATUM al aportarse a la base gráfica.

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.º 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 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. 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 referido proceso judicial no limita la libre disponibilidad de “el predio” en la medida que no se encuentran inmerso dentro de los supuestos establecidos en el numeral 95.2 de “el Reglamento” y literal a) del numeral 5.13 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”.

- 17.10 **El predio** se encuentra parcialmente ocupado en 1,744.28 m<sup>2</sup> (4%), de acuerdo con lo señalado en la Ficha Técnica N° 00024-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2023. Sobre el particular, dicha ocupación no limita la disposición de “el predio” siempre que sea debidamente consignada 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; ello, de conformidad con lo establecido en el literal c) del numeral 5.13 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”. En esa misma línea, el numeral 95.4 del artículo 95° del “el Reglamento”, establece que 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 disposición, por lo que es factible la aprobación de actos de disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito.
- 17.11 Adicional a lo señalado, 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”**, Conforme consta en “el Informe”.
- 17.12 Ahora bien, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 21 de febrero de 2023, según se advierte de la Ficha Técnica N° 00024-2023/SBN-DGPE-SDDI, y de “el Informe”, “el predio” presenta lo siguiente:
- 17.12.1 **El predio** se ubica frente a la Av. San Pedro de Carabayllo (antes Av. Este-Oeste), en el sector Lomas C, cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes: Por el norte colinda con la Av. San Pedro de Carabayllo (área remanente de la acumulación de la Partida N° 12759032 y Partida N° 12423526), por el este colinda con el área a independizar de la acumulación de la Partida N° 12759032 y Partida N° 12423526, por el sur colinda con la Subestación Eléctrica Zapallal ISA REP (ETECEN) comprendido en el área remanente de la Parcela A-Sublote 2, inscrito en la Partida N° 43733788 a favor del Estado, por el oeste colinda con una franja de terreno ocupado por la ampliación de lotes de vivienda de la Mz A' del A.H. Proyecto Integral Las lomas – Sector Virgen de Rosario, inscrito en la Partida N° 13308415, a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 17.12.2 **El predio** se encuentra comprendido en zona urbana, clasificado como isla rustica, presenta topografía llana con pendiente baja que va de 1 a 10%, suelo arenoso, que no presenta cobertura vegetal ni presencia de aguas superficiales.
- 17.12.3 **“El predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros en 1744.28 m<sup>2</sup>, que representa el 4% del total de su área, donde se aprecia módulos removibles de madera y esterada, aparentemente para el uso de vivienda; asimismo, corralones cercados con esteras y palos, que comprende la ampliación de fondo de lotes de la Mz A' del A.H. Proyecto Integral Las Lomas – Sector Virgen de Rosario. Algunos sectores del predio se encuentran cubiertos con material de desmonte, asimismo, en su interior existe un letrero de concreto que dice “zona reservada prohibido el ingreso”, así como una estructura metálica para letrero de publicidad o similar totalmente oxidada. Respecto a la ocupación advertida, se informa que de la visualización del histórico de imágenes satelitales del Google Earth, se tiene que**

los inicios de ampliación de fondo de lote datan de fines del año 2019.

17.12.4 **“El predio”** no cuenta con servicios básicos de energía eléctrica, agua y alcantarillado; sin embargo, el entorno más cercano sí cuenta con dichos servicios, por lo que, es factible su instalación.

17.12.5 Se accede de manera directa a “el predio” a través de la Av. Panamericana Norte, altura del km.34.5, por la Av. Juana de Arco, que continua por la Avenida San Miguel, y Las Lomas de Carabayllo (antes Av. Huarangal) recorriendo aproximadamente 5.4 km hasta la Avenida Nuevo Milenio, de allí se gira a la izquierda hasta la Avenida San Pedro de Carabayllo a través del cual se accede por el extremo norte de “el predio”.

**18** 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 publicada el 28 de setiembre de 2022, la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N° 121-2021/SBN, Informe de Brigada N° 00222-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 266-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 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 1” ubicada frente a la Av. San Pedro de Carabayllo (antes Av. Este – Oeste), al Sur del A.H. Proyecto Integral Las Lomas y al norte de la Subestación Eléctrica Zapallal ISA REP (ETECEN), sector Lomas de Carabayllo, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 56405 y CUS N° 87633	Partida N° 12759032 y Partida N° 12423526 O.R. Lima	43 607.03	US\$ <b>2 647 972.11</b>

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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gov.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 0T57445930

