

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1251-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de diciembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 659-2023/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado "**Parcela 6**" con un área de 17,798.12 m<sup>2</sup>, ubicado en la vía de acceso al Centro Poblado Pucusana (Ruta LM-123) altura del km. 4 + 050 articulada a la Carretera Panamericana Sur, altura del km 57, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, anotado con CUS N.º 37658 (matriz), 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 y su Reglamento 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 estructuras removibles de madera con aparente uso de depósito to, 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 51° y 52° 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, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada. Asimismo, tiene como función 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, 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 v 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 sus numerales establece: *“95.1° La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad; 95.2° En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; 95.3° Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato; 95.4° La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito; y, 95.5° En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos”.*

6. Que, de acuerdo con el numeral 5.13 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 “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, en atención al marco normativo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N.° 00079-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero de 2023 (fojas 13), con el cual efectuó el diagnóstico técnico legal de Titularidad y Libre Disponibilidad, respecto de

un área de mayor extensión que involucra “el predio”, concluyendo entre otros, que constituye un bien de dominio privado estatal y es de libre disponibilidad en un área de 567 132.22 m<sup>2</sup> (89.78%) (fojas 29). Asimismo, mediante el Informe Brigada N° 00391-2023/SBN-DGPE-SDDI y, Anexo – Ficha de Análisis Costo/Beneficio, del 8 de mayo de 2023, (fojas 124-130), 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”, 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° 00023-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2023 (fojas 02), 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 la documentación contenida en el Expediente N° 659-2023/SBNSDDI, con el fin de obtener su conformidad, de acuerdo con lo prescrito en el numeral 6.2<sup>1</sup> 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, en atención al requerimiento formulado, mediante Memorándum N° 00149-2023/SBN del 21 de agosto de 2023 el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó 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” (fojas 144).

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.

13. Que, en ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorándum N° 03425-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2023 (fojas 153) esta subdirección 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 respectiva. En ese contexto, con el Oficio N° 00456-2023/SBN-OAF del 01 de setiembre de 2023, el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, solicitó el servicio de tasación comercial ante la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial de “el predio” (fojas 155). En atención a ello, mediante Memorándum N° 00937-2023/SBN-OAF del 02 de noviembre de 2023 (foja 186), la Oficina de Administración y Finanzas (OAF) traslada el Oficio N° 1188-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC (S.I. 29863-2023) (fojas 168) con el que remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación N.º 04532-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES teniendo como fecha de tasación el 07 de octubre de 2023 de “el predio”, indicando que el valor comercial en dólares asciende a **US\$ 390 350,41 (Trecientos Noventa Mil Trecientos Cincuenta 41/100 Dólares Americanos)**.

14. Que, mediante el Oficio N.º 04459-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2023 se solicitó a la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX -Sede Lima, entre otros, la independización de “el predio” de la Partida matriz N.º 11539843, generándose el Título N° N.º 2023-02909961 del 05 de octubre de 2023, el mismo que a la fecha se encuentra en estado de “calificación”, tal como se aprecia en el aplicativo de la SUNARP denominado “síguelo” (fojas 167).

<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”.

15. Que, Mediante Informe de Brigada N° 00957-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2023 (foja 187), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado utilizado como sustento para la actualización de 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° DIR-0006-2021/SBN”, entre otros, documento en el que informa sobre partida registral, zonificación y vías, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 55 -70, 102-104, 165, 166, 168-185, y 196-198).

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1348-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2023 (fojas 205), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 1095-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2023 (fojas 199) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

17.1 “El predio” cuenta con un área de 17,798.12 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida matriz N.° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.° IX - Sede Lima, anotado con CUS N.° 37658 (matriz). Asimismo, de la revisión de la Partida Registral N.° 11539843 se advierte que no obra cargas o gravámenes; encontrándose únicamente pendiente en calificación, el Título N° 2023-02909961 que concierne a la solicitud de independización de “el predio”.

17.2 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, bienes de dominio público hidráulico, zonas de riesgo no mitigable, vías ni con líneas de alta o media tensión, según la verificación de las bases temáticas de la SBN y en los geoportales web de las diversas entidades públicas, conforme se señala en “el Informe” (fojas 201).

17.3 Mediante Oficio N.° 000092-2023-DSFL/MC presentado el 03 de febrero de 2023 (S.I. N°02527-2023), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informa respecto del área matriz materia de consulta que comprende “el predio”, que no hay superposición con ningún monumento arqueológico Prehispánico; consecuentemente, se descarta superposición de este orden con “el predio”; información que a la fecha ha sido corroborada a través de la búsqueda en el portal del Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSL/DGPA del Ministerio de Cultura, de acuerdo a lo señalado en “el informe” (fojas 88).

17.4 Mediante Oficio N.° 0090-2023-INGEMMET/DC, presentado el 08 de febrero de 2023 (S.I. n.° 02990-2023), la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, remite el Informe N.° 075-2023-INGEMMET-DC/UCM, que contiene un listado y plano catastral minero así como áreas restringidas a la actividad minera, respecto del área matriz materia de consulta que comprende “el predio”, verificándose que no se superpone con derechos mineros, lo cual es concordante con la información publicada en el geo portal web del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico GEOCATMIN, de acuerdo a lo señalado en “el informe” (fojas 90).

17.5 Mediante Oficio N.° D000640-2023-COFOPRI-OZLC, presentado el 09 de febrero de 2023 (S.I. n.° 03135-2023), la Oficina Zonal Lima –Callao - COFOPRI, informa respecto al área matriz materia de consulta que comprende “el predio”, que no viene evaluando o tiene proyectado elaborar algún programa de formalización en el marco de lo establecido en el Decreto Legislativo 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, teniendo en cuenta a su vez lo establecido en la Ley N° 31056, “Ley que amplía los plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y dicta medidas para su formalización” y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2021-Vivienda; asimismo, precisa que en lo referente a Programas de Adjudicación de Lotes (PAL) sobre terrenos desocupados, tampoco viene ejecutando acciones de formalización reguladas bajo el marco del Artículo 11° de la Ley N° 31056 (fojas 93).

**17.6** Mediante Oficio N.º 00160-2023- CENEPRED/DGP-1.0, presentado el 14 de febrero de 2023 (S.I. n.º 03580-2023), el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED informa que el área matriz materia de consulta que comprende “el predio” no se encuentra en zonas con declaratoria de intangibilidad para fines de vivienda ni en zonas con declaratoria de riesgo muy alto no mitigable, información que a la fecha ha sido corroborada a través de la búsqueda efectuada en el visor del sistema de información para la Gestión de Riesgo de Desastres -SIGRID (fojas 98).

**17.7** Mediante el Oficio N.º D000152-2023-MML-GDU-SPHU, presentado el 27 de febrero de 2023 (SI N.º 04738-2023), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N.º 0449-2023/SBN-DGPE-SDDI, respecto del área evaluada que comprende a “el predio”; informa que conforme al Plano de Zonificación del distrito de Pucusana aprobado con Ordenanza N.º 1086-MML del 26-10-2007, el predio en consulta, cuenta con las siguientes zonificaciones: i) Zona de Reglamentación Especial - ZRE, Residencial de Densidad Media - RDM, Residencial de Densidad Muy Baja - RDMB, Otros Usos - OU (Cementerio Municipal) y Zona de Recreación Pública - ZRP, los cuales forman parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana; ii) Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y Agropecuaria – AP, que forman parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana; y, iii) parte del predio en consulta no cuenta con zonificación. Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, contrastada la información técnica (diagrama de zonificación) adjunta al referido Oficio, con la poligonal de “el predio”, el 100% recae sobre zonificación Protección y Tratamiento Paisajística – PTP.

Al respecto, de conformidad con los artículos 114 y 115 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano sostenible aprobado por Decreto Supremo N.º 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; asimismo, conforme al artículo 123 de la citada norma, de ser necesario, es posible gestionar su cambio ante la municipalidad provincial correspondiente; en tal sentido, las restricciones normativas de la zonificación no limitan la libre disponibilidad de “el predio”.

Asimismo, en el precitado Oficio N.º D000152-2023-MML-GDU-SPHU, en relación a las vías, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informa que de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima aprobado con Ordenanza N.º 341- MML del 06-12-2001 y modificado por Ordenanza N.º 1614-MML del 05-07-2012, el área en consulta que comprende “el predio” se encuentra afectado por dos vías colectoras: Vía de Ingreso a Pucusana y Vía de acceso a litoral norte; sin embargo, contrastada la información gráfica referencial adjunta se descarta superposición de “el predio” con las mencionadas vías colectoras (fojas 102).

**17.8** Mediante Oficio N.º GSE-25-2023, presentado el 15 de marzo de 2023 (S.I. n.º 06473-2023), la Gerencia de Supervisión de Energía del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN, remite el Informe técnico N.º 375-2023-OS/DSR del 10 de marzo de 2023, en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N.º 000459-2023/SBN-DGPE-SDDI respecto del área en consulta que comprende a “el predio”; y, de acuerdo a lo señalado en “el informe” el predio” se encuentra afectado por la faja de servidumbre en un área aproximada de 598,33 m<sup>2</sup> (3,36%).

Al respecto, cabe señalar que la servidumbre que pudiera afectar a “el predio” no limita su libre disponibilidad, toda vez que se transfiere con este y subsiste cualquiera sea su propietario, conforme lo regula el artículo 1036 del Código Civil , asimismo, el numeral 5.3.10 de los alcances del procedimiento de constitución del derecho de servidumbre de

la Directiva N° 00009-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Constitución del Derecho de Servidumbre sobre Predios Estatales”, aprobado mediante Resolución N° 0125-2021/SBN, señala que si un predio se encuentra gravado con el derecho de servidumbre puede ser objeto de un acto de disposición, previa aceptación indubitable por parte del adquirente, respetando las condiciones pre establecidas dentro del contrato de servidumbre. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 220 del Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-93-EM, “el predio” presentaría restricciones de uso, toda vez que no se pueden realizar construcciones, ni efectuar y/o mantener plantaciones que superen las distancias mínimas de seguridad, debajo de las líneas ni en la zona de influencia de los electroductos. No obstante, corresponde precisar que, las fajas de servidumbre deben estar libre de construcciones a fin de dar cumplimiento a la normativa a lo estipulado en el último párrafo del artículo 220° del Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas 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”. En virtud al marco normativo expuesto en el párrafo que antecede, la existencia de las fajas de servidumbre restringiría en cierta medida el uso de “el predio”, mas no limita su libre disponibilidad.

**17.9** 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”.

**17.10** De acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia con el Memorandum N° 02585-2023/SBN-PP del 23 de noviembre de 2023, así como de la revisión de la Base Gráfica de Procesos Judiciales y de la consulta del aplicativo SINABIP, conforme a lo señalado en “el informe”, el 89.20% de “el predio” se superpone con un proceso judicial de Reivindicación, interpuesto por la SBN contra Erik Cavalle Fledler, seguido ante el Juzgado Mixto de Lurín, en estado no concluído (fojas 194).

Al respecto, es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el numeral 95.1 del art. 95° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.13 de la “la Directiva”, señala que la existencia de procesos judiciales, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad. Adicionalmente el numeral 95.2 del referido Reglamento señala que, en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el numeral 95.1 cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75° del TUO de la LPAG.

De acuerdo al marco normativo expuesto en el párrafo precedente, se concluye que el proceso judicial de Reivindicación que recae parcialmente sobre “el predio”, se encuentra en trámite, no existiendo además medida cautelar de no innovar u otras, por lo que se concluye que, no limitan su libre disponibilidad conforme lo establecido en el numeral 95.1 de “el Reglamento”, asimismo, no se encuentra inmerso en los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75° del TUO de la LPAG que hace referencia el numeral 95.2 de “el Reglamento”.

**17.11** Ahora bien, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 22 de noviembre de 2023, según se advierte de la Ficha Técnica N° 000178-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 196), y de “el Informe”, “el predio” presenta lo siguiente:

**17.11.1** Es de naturaleza eriaza, presenta relieve ondulado y suelo de textura arenosa, con

- pendiente baja (0%-10%)-0-10% y pendiente media (11%-30%)-11-30%.
- 17.11.2** Se encuentra parcialmente ocupado (25% de la extensión del predio) y parcialmente delimitado por un cerco perimétrico de material predominante: ladrillo; asimismo, se observan estructuras removibles de madera con aparente uso de depósito(25% de la extensión del predio).
- 17.11.3** Se accede directamente a “el predio” a través de la vía de ingreso al C.C. P.P. Pucusana (Ruta LM-123) a la altura del km 4+050 y esta a su vez articulada a la carretera Panamericana Sur PE-1S (altura del km.57).
- 17.11.4** No cuenta con los servicios básicos de agua, luz ni desagüe.

**18.** Que, en ese sentido, 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° 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° 1095-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1348-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre 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 5” ubicada en la vía de acceso al Centro Poblado Pucusana (Ruta LM-123) altura del km. 4 + 050 articulada a la Carretera Panamericana Sur, altura del km 57, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 37658(matriz)	Partida N° 11539843 O.R. Lima	17 798.12	US\$ <b>390 350,41</b>

**Regístrese y Comuníquese. -  
POI 18.1.4.11**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**