

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0482-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 239-2020/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **17,002.88m²** denominado Parcela 12 ubicada al oeste del Centro Poblado Menor Cambio Puente y al este del Cerro Tambo Real, distrito de Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 11119682 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII -Sede Huaraz, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 135571, 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 el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (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 ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32º, 33º, 74º y 75º de “el Reglamento”, concordado con los numerales 5.1, 6.1.2 y 6.1.13 la Directiva N° 001-2016/SBN que regula los “Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016 y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 de abril de 2018 (en adelante “la Directiva N° 001-2016”), la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar previamente con la conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, respecto a la decisión de vender el predio.
4. Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48º de “el Reglamento”: “Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad. (...)”
5. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: “La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten el predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad”.
6. Que, de acuerdo con el numeral 6.1.2 de las disposiciones específicas de “la Directiva N° 001-2016” “(...) En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI eleva la documentación antes indicada al Superintendente para la conformidad de la venta del predio vía subasta pública. El Superintendente procede a evaluar los predios propuestos para su venta en subasta pública y, de ser el caso, dará la conformidad para dicha venta, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio (...)”.
7. Que, mediante Informe de Brigada N° 744-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2019 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que el acto para su mejor aprovechamiento económico y social, es la venta por subasta pública y se recomendó dicho acto por ser el más rentable económica y socialmente para el Estado (fojas 59).
8. Que, mediante el Informe N° 05-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública de “el predio”, para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente de conformidad con el primer párrafo del numeral 6.1.1 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 28 al 32).
9. Que, mediante Memorandum N° 00031-2020/SBN del 27 de febrero de 2020, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 239-2020/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2 y 6.1.4 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 70).

10. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.7 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: “El precio base será el valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (...)”; por lo que a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 670-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 (fojas 74), 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.

11. Que, en ese contexto mediante Oficio N.º 056-2020/SBN-OAF-SAA del 02 de marzo de 2020, se solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio” (fojas 77). En atención a ello, mediante Oficio N.º 495-2020/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 23 de julio del 2020 (S.I. N°. 10783-2020), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación de “el predio” del 01 de julio del 2020, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 76 849,18 (Setenta y Seis Mil Ochocientos Cuarenta y Nueve y 18/100 Dólares Americanos).(fojas 91)

12. Que, mediante Informe de Brigada N°468-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2020, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 110).

13. Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9) de “la Directiva N° 001-2016”, entre otros, el documento de respuesta a la consulta sobre zonificación y vías del predio matriz del que formó parte “el predio”, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica y la partida registral de “el predio” (fojas 22, 53, 52, 55, 54 y 73).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 569-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020 (fojas 127) el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 610-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre del 2020 (fojas 123) (en adelante “el Informe”) así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

14.1 “El predio” cuenta con un área de 17 002,88m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11119682 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 135571. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

14.2 Según lo indicado en el Informe N° 219-2020-INGEMMET-DC/UCM remitido con el oficio N° 273-2020-INGEMMET/DC presentado el 10 de agosto de 2020 (S.I. N° 12152-2020), emitido por la Unidad de Catastro Minero y Pre Catastro de la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no se encuentra superpuesto por concesiones mineras (fojas 113 y 123).

14.3 Según lo indicado en el Oficio N° 000676-2020-DSFL/MC presentado el 18 de agosto del 2020 (S.I. N° 12522-2020), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no se superpone con monumento arqueológico prehispánico (fojas 118 y 123).

14.4 Según lo indicado en los Oficios N° 0484-2019-COFOPRI/OZANCH y N° 0384-2020-COFOPRI/OZANCH presentados el 6 de mayo de 2019 (S.I. N° 14670-2019) (fojas 18 y 123) y el 30 de junio de 2020 (S.I. N° 09187-2020) (foja 85), respectivamente, emitidos por la Oficina Zonal de Ancash del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, y de acuerdo a lo señalado en “el informe”, se advierte que “el predio”, no se superpone con predios formalizados o en proceso de formalización.

14.5 Según lo indicado en el Informe N° 0011-2019-GRA-DRA-DTPRCCTE remitado mediante el Oficio N°181-2019-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCTE, presentado el 19 de marzo de 2019 (S.I. N° 08802-2019) (fojas 13), emitido por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash –DRA GORE ANCASH: i) el área en consulta (área matriz que involucra a “el predio”) se superpone gráficamente con dos (2) polígonos digitales Expedientes N° 1672-2005 (consulta realizada por la SBN) y N° 3430-2004 (presentado por el señor Sigifredo Cortez Segundo); ii) no cuenta con información de si el área en consulta tiene naturaleza agropecuaria, y iii) que esta Superintendencia es la encargada de realizar el procedimiento de venta o saneamiento de terrenos inscritos a su nombre, de acuerdo a la Ley N° 29151; por lo que, conforme a lo señalado en “el informe” corresponde proseguir con el procedimiento. (fojas 123)

14.6 De acuerdo a lo comunicado en el Informe N° 488-2019-PAC-SGPUyE-GDU-MPS, remitido con el Oficio N° 205-2019-GDU- MPS presentado el 31 de Julio del 2019 (S.I. N° 25458-2019), emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa y conforme a lo señalado en “el informe”, el predio matriz del cual formó parte “el predio”, no se encuentra considerado en el Plan de Desarrollo Urbano-PDU de la Ciudad de Chimbote 2012-2022, verificándose del mismo que, “el predio” no cuenta con zonificación, sin embargo, se encuentra inmerso totalmente en un área denominada como “Zona Productiva” según el Plan de Acondicionamiento Territorial-PAT 2012-2022 de la Provincia del Santa, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°026-2013-MPS del 2 de diciembre de 2013. (fojas 22 y 123)

14.7 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 20 de febrero del 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 117-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2019 y “el Informe”, “el predio”: i) se ubica aproximadamente a 1.30 km de distancia de la prolongación buenos aires y hacia el lado oeste del centro poblado menor cambio puente. Información verificada en la inspección ocular realizada el día 20 de febrero del año 2019; ii) El acceso es por un camino que se conecta con el Jr. Pallasca que forma parte de la red vial local del centro poblado Menor Cambio Puente, articulado con la prolongación Buenos Aires, la misma que se conecta con otras vías locales del distrito de chimbote y la carretera panamericana norte; iii) es de forma irregular, con un tipo de suelo arenoso y de topografía con pendiente suave a moderada, próximo al Centro Poblado Menor Cambio Puente y sobre ella se encuentra una ocupación informal conformada por viviendas en condición precaria, la cual abarca una extensión aproximada de 1,512.72 m² (8.90%), que correspondería aparentemente a la expansión urbana del Centro Poblado Menor Cambio Puente; y, iv) no cuenta con los servicios de agua, luz y desagüe, sin embargo, se encuentra cercana al Centro Poblado Menor Cambio Puente (que cuenta con servicios básicos) y a la subestación eléctrica, por lo que resulta viable su instalación. (fojas 54 y 123)

14.8 Es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el literal c) del numeral 5.1.3 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-SDDI-DGPE denominado "Lineamientos para la Aprobación de la Venta y Ejecución de Subasta Pública" aprobado mediante la Resolución N° 096-2019/SBN-GG corresponde como una de las acciones posteriores a la conformidad de la venta que en caso el predio se ubique en zona de expansión urbana como ocurre con "el predio", se actualice la información de su situación física si han transcurrido tres (03) meses o más meses desde la última inspección realizada. Sin embargo, en el marco de la Declaratoria de Estado de emergencia dispuesta por el Gobierno Nacional, esta Superintendencia mediante la Resolución 0033-2020/SBN del 27 de mayo del 2020 ha dispuesto en su artículo 2 que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, hasta el 31 de diciembre de 2020, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

En ese sentido, se ha prescindido de efectuar una nueva inspección técnica a "el predio" considerando que se encuentra disponible cobertura de imagen satelital del Google Earth de marzo de 2020, de la cual se advierte un incremento en la ocupación existente en "el predio" de 8.90% a 17.29% (2,940.24 m2 aprox.), conformada por viviendas en condición precaria.

14.9 "El predio" no se superpone con líneas de transmisión eléctrica, áreas naturales protegidas, Comunidades Campesinas, Áreas Titulación Agrícola, ni vías, según verificación realizada en las bases temáticas de la SBN y los Geo Portales Web de las diversas entidades públicas, conforme se advierte de "el Informe" (fojas 123).

14.10 Conforme consta en "el Informe", revisada la base gráfica de trámites de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existe pedidos en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de disposición o administración respecto de "el predio". (fojas 123)

14.11 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales y el aplicativo SINABIP de esta Superintendencia, según se señala en "el Informe", y de acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorandum N°677-2020/SBN-PP del 20 de agosto del 2020, "el predio" no se superpone con proceso judicial alguno (fojas 120 y 123).

15. 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 cuarto y quinto 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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, Informe de Brigada N° 610-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 569-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020;

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Aprobar la venta por subasta pública del predio de propiedad del Estado, que a continuación se señala, estableciéndose como precio base para la subasta pública el valor comercial que se indica en su descripción:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO	PRECIO BASE
Parcela 12, ubicado aproximadamente a 1.30 km de distancia de la Prolongación Buenos Aires y hacia el lado oeste del Centro Poblado Menor Cambio Puente	Distrito de Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash	Estado Peruano CUS N° 135571	Partida N° 11119682 O.R. Chimbote	17,002.88 m ²	US\$ 76 849,18

Regístrese y Comuníquese.-
POI 20.1.4.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario