

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 812-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N°. 508-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 33 762,39 m², denominado Parcela 5, ubicado aproximadamente a 1.8 Km. del este de la Urbanización Bellavista, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la partida registral N°. 50228517 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N°. IX-Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N°. 135132, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N°. 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así 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 al artículo 47° y al literal a) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "el ROF"), corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33°, 74° y 75° 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 9 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 48° 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, habiéndose determinado en el Informe de Brigada N.º 1471-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018 (fojas 15) que el área de mayor extensión (614 636,50 m²) de la cual formó parte “el predio”, es un bien de titularidad del Estado esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N°. 1666-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2018 (fojas 32 al 38) y la ficha de análisis costo-beneficio (fojas 39) concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, que: del resultado del análisis económico estimado para la Venta por Subasta Pública y del análisis social se obtiene un puntaje “Positivo”, siendo factible su Venta por Subasta Pública, permitiendo obtener beneficios económicos y sociales en el corto plazo, en razón que una de las funciones de esta Superintendencia es la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario del Estado, optimizando su uso y valor, y tomando en cuenta la alta vulnerabilidad al riesgo de uso agrícola sobre el predio, se recomienda su venta por subasta pública por ser el acto de corto plazo más beneficioso económica y socialmente para el Estado, en consecuencia se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado, con la potencialidad Agrícola y Agroindustria, con actividades relacionadas al riego tecnificado por el uso de aguas subterráneas para productos agrícolas de consumo humano.

7. Que, mediante el Informe N°. 009-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2019 (fojas 9 al 14), 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 numeral 6.1.1 de “la Directiva N.º 001-2016”¹.

¹ Numeral 6.1.1 de “la Directiva N.º 001-2016.-

El área competente de la entidad debe identificar los predios de libre disponibilidad que no le son útiles para el cumplimiento de sus fines institucionales, y organizar la documentación sustentatoria correspondiente, la cual debe de incluir cuando menos: a) Ficha Técnica; b) partida registral; c) plano perimétrico y memoria descriptiva; d) certificado de parámetros urbanísticos (en caso de existir); y, e) documento de valor referencial; asimismo, elaborar un informe, en el que se incluye el análisis costo-beneficio conforme al Anexo N° 3, suscrito por los profesionales responsables del trámite y el jefe de la unidad orgánica competente.





RESOLUCIÓN N° 812-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, mediante Memorandum N.º 00051-2019/SBN del 30 de mayo del 2019 (fojas 44), el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de "el predio", procediéndose con aperturar el Expediente N.º. 508-2019/SBNSDDI, de conformidad con el numeral 6.1.2 de "la Directiva N.º 001-2016"².

9. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.7 de las disposiciones generales de "la Directiva N.º. 001-2016": "El precio base será el del 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.º. 1795-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2019 (fojas 45), 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.

10. Que, en ese contexto mediante Oficio N.º 037-2019/SBN-OAF-SAA del 03 de junio de 2019, se solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de "el predio" (fojas 59). En atención a ello, mediante Oficio N.º 1655-2019/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 31 de julio del 2019 (S.I. N.º. 25453-2019) (fojas 59), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación de "el predio" del 19 de julio del 2019, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 34 583,36 (Treinta y Cuatro Mil Quinientos Ochenta y Tres con 36/100 Dólares).

11. Que, mediante Informe de Brigada N.º. 882-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2019 (fojas 83), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio".

12. Que, respecto de "el predio", en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9) de "la Directiva N.º. 001-2016", entre otros, documento de respuesta a la consulta sobre zonificación y vías (fojas 4); memoria descriptiva (fojas 26); el plano perimétrico-ubicación (fojas 27); ficha técnica de "el predio" (fojas 31); tasación (fojas 59); partida registral (fojas 99); y, zona arqueológica (fojas 100).

13. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N.º. 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre del 2019 (fojas 114) el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N.º 1007-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de

²Numeral 6.1.2 de "la Directiva N.º 001-2016.-

El área competente de la entidad eleva la documentación señalada en el numeral 6.1. 1 de la presente Directa, a fin que el titular priorice el procedimiento para la venta y se continúe el trámite del mismo.

En los procedimientos a cargo de la SBN, la SSDI eleva la documentación antes indicada al Superintendente para la conformidad de la venta del predio vía subasta pública.

El Superintendente procede a elevar 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, conforme a la atribución conferida en el ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI.

septiembre del 2019 (fojas 111) (en adelante “el Informe”) así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:



13.1 “El predio” cuenta con un área de 33 762,39 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la partida registral N°. 50228517 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N°. IX, Sede Lima (fojas 99), y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N°. 135132. Asimismo, es pertinente mencionar que según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

13.2 “El predio” no se superpone con Líneas de Transmisión de Alta Tensión (OSINERGMIN), zonas de riesgo no mitigable (SIGRID) y Áreas Naturales Protegidas (SERNANP), zonas de concesiones mineras (GEOCATMIN), ni con área donde se adviertan posesiones informales cuya evaluación se encuentra bajo la competencia de COFOPRI, conforme se advierte de la consulta realizada a las bases temáticas de la SBN y de los Geo Portales Web de diversas entidades públicas, según “el Informe” (fojas 111).



13.3 Según lo señalado en: **i)** el Oficio N° 628-2019-INGEMMET/DC presentado el 28 de agosto de 2019 (S.I N° 28825-2019) (fojas 102), emitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, que contiene la respuesta a la consulta, entre otros, de “el predio”, y **ii)** “el Informe” (fojas 111), “el predio” no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras vigentes o en trámite.

13.4 Mediante Carta N°. 360-2018-MAV-SGOP-GDYOT-MPH remitida por la Municipalidad Provincial de Huaura el 16 de agosto del 2018 (S.I. N°. 30309-2018) (fojas 4), informó que el área matriz de la que formó parte “el predio” se ubica fuera del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la Ciudad de Huacho 2013-2022, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°. 004-2014; razón por la cual no es posible otorgar el certificado de zonificación y vías.

13.5 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en “el Informe” (fojas 111), y de acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorándum N°. 01325-2019/SBN-PP del 19 de agosto del 2019, “el predio” no se superpone con proceso judicial alguno (fojas 94).



13.6 De acuerdo a la inspección ocular del 2 de agosto del 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N°. 0203-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2019 (fojas 113) y “el Informe” (fojas 111), “el predio”: **i)** se encuentra desocupado, sin edificación alguna, no cuenta con servicios básicos, se advierte la presencia de mangueras de riego tecnificado instaladas en el interior del suelo y una válvula de agua sin uso en el momento de la inspección; **ii)** se accede a la altura del km. 164 de la carretera Panamericana Norte, a través de una trocha carrozable, el acceso vehicular es restringido por dos portones metálicos; sin embargo, el acceso peatonal es libre; y, **iii)** corresponde a un terreno de naturaleza eriaza, de forma trapezoidal, topografía relativamente plana y áreas de pendiente suave, con un suelo franco arenoso.

Cabe indicar que, la trocha carrozable por la cual se accede a “el predio”, que fue indicada en la inspección técnica descrita en el párrafo anterior recae en propiedad de terceros según lo observado en la partida registral N°. P18014159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 105), obtenida de la base gráfica de SUNARP; por lo que, de ser el caso, el eventual adquiriente deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 1051° del Código Civil³, respecto a la servidumbre legal de paso.

3 Artículo 1051 Código Civil.-

La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos.

Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.



RESOLUCIÓN N° 812-2019/SBN-DGPE-SDDI

- 13.7** Según se desprende del **i)** Oficio N°. D000599-2019-DSFL/MC del 27 de agosto del 2019 (fojas 100) la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura; y, **ii)** de acuerdo a lo señalado en “el Informe” (fojas 111), en la zona donde se ubica “el predio” no se encuentra registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico.

Sin perjuicio de lo indicado, de acuerdo al numeral 3.3.4. de “el Informe” al sureste de “el predio”, aproximadamente a 305,00 metros del punto más cercano, se encuentra el Sitio Arqueológico Prehispánico denominado “Pampas Gemelas”, declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional N°. 375/INC de fecha 24 de febrero de 2010 y publicada en el Diario Oficial El Peruano, el 06 de marzo de 2010; cuya extensión no ha sido definida en la medida que en la referida resolución no se hace mención a plano perimétrico alguno.

- 13.8** Conforme consta en “el Informe” (fojas 111), revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existen pedidos en calificación ni en trámite, sobre actos de disposición o administración respecto de “el predio”.

14. 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)** que 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, 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° 1007-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de septiembre del 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre del 2019;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- 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 (m²)	PRECIO BASE
Aproximadamente a 1.8 Km. al este de la Urbanización Bellavista.	Distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima	Estado Peruano CUS N°. 135132	Partida N° 50228517 O.R. Huacho	33 762.39 m²	US\$ 34 583,36

Regístrese y Comuníquese.-
POI N° 20.1.4.11



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES