

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 944-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 133-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **3,418.57 m²**, denominado Parcela 4, ubicado al este de la Urbanización Progreso Nery, en la prolongación del Jr. Arévalo Quiñones a 448 m al este de la carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida N° 11033099 del Registro de Predios, Zona Registral N° VII, Sede Huaraz, Oficina Registral de Casma, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 127926, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley"); 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", 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 de 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, 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 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, 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 (…)*”.

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 1483-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que la venta por subasta pública de “el predio” ofrece mejores resultados en el corto plazo, en beneficios económicos y sociales al Estado, por lo que, se recomienda su venta mediante dicho acto (fojas 89).

8. Que, mediante Informe N° 0002-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2019, esta Subdirección solicitó al Superintendente Nacional de Bienes Estatales la conformidad de venta por subasta pública, entre otros, de “el predio”, de acuerdo con el primer párrafo del numeral 6.1.1¹ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 58).

9. Que, mediante Memorándum N° 00009-2019/SBN del 04 de febrero de 2019, el Superintendente en mención otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a generar el Expediente N° 133-2019/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2² y 6.1.4³ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 99).

10. Que, de acuerdo con el numeral 5.7 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: *“El precio base será el del valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (…)*. En ese sentido, a fin de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Oficio N° 034-2019/SBN-OAF-SAA del 23 de mayo de 2019, se solicitó a la Dirección General de



¹ El área competente de la entidad selecciona de oficio los predios de libre disponibilidad de su propiedad que serán propuestos para la venta por subasta pública, y organiza la documentación sustentatoria correspondiente, la cual debe incluir cuando menos: a) Informe que contiene aspectos de la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; e) Certificado de parámetros urbanísticos, en caso de existir; y, f) Documento de valor referencial; y, g) Ficha de análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 3 (...).

² “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, conforme a la atribución conferida en el ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI (...).”

³ “Con el memorando de conformidad para la venta, en los procedimientos a cargo de la SBN, o con el memorando de priorización de actividades, para el caso de los procedimientos a cargo de las demás entidades públicas, el área competente procede a abrir el expediente administrativo (...).”



RESOLUCIÓN N° 944-2019/SBN-DGPE-SDDI

Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio” (fojas 116).

11. Que, mediante Oficio N° 1738-2019/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 13 de agosto de 2019 (S.I. N° 26853-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite entre otros, el Informe Técnico de Tasación de “el predio”, que tiene fecha de tasación 19 de julio de 2019, en el cual se indica que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 48,985.61 (Cuarenta y Ocho Mil Novecientos Ochenta y Cinco con 61/100 Dólares Americanos) (fojas 118).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 926-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 146).

13. Que, cabe señalar que en el expediente del visto obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9 de “la Directiva N° 001-2016”, entre otros, la constancia de zonificación y vías, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, partida registral, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 35, 83, 84, 101, 119 y 149).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 1139-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 157), el cual señala lo siguiente:

14.1. “El predio” cuenta con un área de 3,418.57 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11033099 del Registro de Predios, Zona Registral N° VII, Sede Huaraz, Oficina Registral de Casma y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 127926. Asimismo, según se advierte de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

14.2. Según se desprende del “Plano de Superposición con Zonas Arqueológicas” remitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura con Oficio N° 900362-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 12 de julio de 2018 (S.I. N° 25852-2018), que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión, del cual formó parte “el predio”, y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 32 y 154).

14.3. Según lo advertido del plano catastral minero remitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET con Oficio N° 452-2018-INGEMMET/DC presentado el del 20 de junio de 2018 (S.I. N° 22824-2018), que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión, del cual formó parte “el predio”, y conforme consta en el



Informe de Brigada N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio" no se superpone con derecho minero titulado o en trámite (fojas 9 y 154).

- 14.4. Según el Informe de Brigada N° 1419-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2018, teniendo en cuenta la evaluación en campo y gabinete, se determinó la existencia de superposición de un área del predio matriz, del cual formó parte "el predio" (108,960.16 m²) con zonas de riesgo alto y muy alto, al haberse identificado: **i)** peligros de origen antrópico, considerado así por la presencia de zonas de crianza de ganado porcino, el cual constituye como un foco de enfermedades infecto – contagiosas, y **ii)** napa freática superficial, que restringe la construcción de edificaciones; sin embargo, dicha área fue excluida, la misma que no afecta a "el predio"; conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 67 y 154).
- 14.5. "El predio" no se superpone con áreas naturales protegidas, líneas de transmisión eléctrica, ni comunidades campesinas, según la verificación en las bases temáticas de la SBN y de los diversos portales web de entidades públicas, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 154).
- 14.6. Mediante Oficio N° 053-2018-MPH/GGT de fecha 23 de julio de 2018, la Gerencia de Gestión Territorial Municipalidad Provincial de Huarmey remite la Constancia de Zonificación y Vías N° 015-2018-MPH-GGT, en la que se indica que el predio en consulta, del cual formó parte "el predio", presenta superposición parcial con la zonificación Ou-18 (Zona de Erradicación para RDB), OU-2 (Mirador) y ZNA (Zona Monumental Arqueológica) (fojas 34).

Considerando la citada información y realizado el contraste de "el predio" con el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huarmey (PDU) (fojas 22), se ha verificado que "el predio" presenta zonificación: Otros Usos - OU-2 (Mirador) en un 15.60% aproximadamente y Otros Usos - OU-18 (Zona de Erradicación para RDB) en un 69.57% aproximadamente, mientras que un 14.83% no presenta zonificación, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 154).

- 14.7. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 01 de agosto de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 213-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 149) y del Informe de Brigada N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio": **i)** se encuentra parcialmente ocupado por viviendas precarias, en su mayoría de esteras y palos, en un área aprox. de 1 480.00 m² (43.29%); **ii)** es de forma irregular y presenta una topografía casi plana, asimismo, posee un tipo de suelo arenoso con afloramiento rocoso; **iii)** no cuenta con servicios básicos instalados, y **iv)** se accede a través de la Av. El Olivar (tramo sur - norte), girando hacia la derecha donde se conecta con una trocha carrozable recorriendo aprox. 239.00 metros, hasta llegar a "el predio".

Cabe señalar que parte de la trocha carrozable antes indicada recae sobre un predio de propiedad Estatal (Partida N° 11025860 de la Oficina Registral de Casma, anotado en el CUS N° 81575), conforme se precisa en el citado informe de brigada.

- 14.8. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, 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 trámite ni pendientes de atención, sobre actos de disposición o administración respecto de "el predio" (fojas 154).





RESOLUCIÓN N° 944-2019/SBN-DGPE-SDDI

14.9. Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 01556-2019/SBN-PP del 23 de setiembre de 2019, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 152 y 154).

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 T.U.O de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA 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° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 1139-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019;

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 4, ubicada al este de la Urbanización Progreso Nery, en la prolongación del Jr. Arévalo Quiñones a 448 m al este de la carretera Panamericana Norte.	Distrito y provincia de Huarmey, departamento de Áncash	Estado Peruano CUS N° 127926	Partida N° 11033099 O.R. Casma	3,418.57 m ²	US\$ 48,985.61

Regístrese y Comuníquese. -
POI 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