

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 951-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de octubre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 697-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 31 201,33 m<sup>2</sup> denominado Parcela 8, ubicada en la margen derecha y aproximadamente a 610 metros de la carretera Panamericana Norte, altura del Km. 164, distrito de Végueta, 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° 50228520 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°135135, 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 encargado 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 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 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 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° 1471-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018 que el área de mayor extensión de 614 636, 50 m<sup>2</sup> del cual formó parte “el predio”, es un bien de titularidad del Estado esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 1669-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2018 y ficha de análisis costo-beneficio, de “el predio”, concluyendo, entre otros, que: *“De la evaluación económica entre los actos de Administración como Arrendamiento o Usufructo y de disposición como la Venta por Subasta Pública, se concluye que la Venta por Subasta Pública genera mejores resultados en rentabilidad para el Estado.(...) Finalmente, siendo una de las funciones generales de esta Superintendencia, la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, y con el fin de maximizar el rendimiento económico-social del terreno, se recomienda la venta por subasta pública de “el predio” por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (...)”* (fojas 16 y 34).

7. Que, mediante el Informe N° 00015-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019, 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<sup>1</sup> de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 9 al 15).

8. Que, mediante Memorandum N° 00069-2019/SBN del 22 de julio de 2019, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 697-2019/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2<sup>2</sup> y 6.1.4<sup>3</sup> de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 45).

9. 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

<sup>1</sup> 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 (...).

<sup>2</sup> “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 (...)”.

<sup>3</sup> “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° 951-2019/SBN-DGPE-SDDI**

Memorando N° 2435-209/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2019, 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 (fojas 46).

10. Que, en ese contexto, mediante el Oficio N° 255-2019/SBN-OAF del 25 de julio de 2019, se solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el servicio de tasación comercial, entre otros, de “el predio”. En atención a ello, mediante Oficio N°1786-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 21 de agosto de 2019 (S.I N° 27818-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial, de “el predio” del 11 de agosto de 2019, indicando que el valor comercial del mismo asciende a US\$. 28 616,60 (Veinte Ocho Mil Seiscientos Dieciséis con 60/100 Dólares Americanos) (fojas 54 y 62).

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 1051-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 88).

12. 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, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica, partida registral; y, zona arqueológica de “el predio” (fojas 5, 28, 29, 63, 58, 57 y 97).

13. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1134-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 123), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 1174-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 120) (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 31 201,33 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 50228520 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX-Sede Lima y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 135135. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

13.2. Según se advierte en el Oficio N° 765-2019-INGEMMET/DC del 30 de setiembre de 2019, emitido por 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 superpone con concesiones mineras (fojas 106 y 120).



- 13.3. Según se advierte del Oficio N° 000693-2019/DSFL/MC del 25 de setiembre de 2019, 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 monumentos arqueológicos prehispánicos (fojas 97 y 120).

Sin perjuicio de lo indicado, de acuerdo a lo señalado en “el Informe” al sureste de “el predio”, aproximadamente a 17,50 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 6 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.

- 13.4. “El predio” no se superpone con líneas de transmisión eléctrica, áreas naturales protegidas, zona de riesgo de desastres, ni predios rurales, conforme se indica en “el Informe” (fojas 120).

- 13.5. Según se desprende de la Carta N° 360-2018-MAV-SGOP-GDYOT-MPH de fecha 16 de agosto de 2018 (S.I. N° 30309-2018), remitida por la Municipalidad Provincial de Huaura, y conforme a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no cuenta con zonificación, ya que se trata de un terreno eriazo, ubicado fuera del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la Ciudad de Huacho 2013-2022, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 004-2014, que comprende las áreas urbanas de los distritos de Carquín, Huacho, Hualmay, Huaura y Santa María (fojas 5 y 120).

- 13.6. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 2 de agosto de 2019, según consta en la ficha técnica N° 0224-2019/SBN-DGPE-SDDI y en “el Informe”, “el predio”: i) se encuentra desocupado, sin edificación alguna; con presencia de mangueras de riego tecnificado instaladas en el interior del suelo, así como válvulas de agua, sin uso al momento de la inspección; ii) su acceso es a la altura del km. 164 de la carretera Panamericana Norte, a través de una trocha carrozable recorriendo una distancia aproximadamente de 582 metros hasta llegar a dos (2) portones que restringen el acceso vehicular pero no el peatonal, continuando el recorrido por la misma trocha (1,31 km, aproximadamente) girando a la derecha (200 metros) y luego nuevamente hacia la derecha por un camino sinuoso recorriendo una distancia aproximada de 90 metros hasta llegar a “el predio”; iii) no cuenta con servicios básicos y, iv) corresponde a un terreno de naturaleza eriaza, de forma irregular, con un tipo de suelo franco arenoso (100%), de topografía variada que va desde plana hasta ondulada (fojas 58).

Conforme a lo señalado en “el Informe”, la trocha carrozable por la cual se accede a “el predio”, recae sobre 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 114), de acuerdo a la base gráfica de SUNARP; por lo que, de ser el caso, el eventual adquirente deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 1051 del Código Civil<sup>4</sup>, respecto a la servidumbre legal de paso.



<sup>4</sup> 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° 951-2019/SBN-DGPE-SDDI**

- 13.7. 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, ni actos administración respecto de “el predio” (fojas 120).
- 13.8. Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en “el Informe”, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 01556-2019/SBN-PP recibido el 23 de setiembre de 2019, se advierte que sobre “el predio” no recaen procesos judiciales (fojas 120 y 95).

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)** 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° 1174-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1134-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 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 (m²)	PRECIO BASE
Parcela 8, ubicada en la margen derecha y aproximadamente a 610 metros de la carretera Panamericana Norte, altura del Km. 164.	Distrito de Végueta, provincia de Huaura y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 135135	Partida N° 50228520 O.R. Huacho	31 201,33 m²	US\$ 28 616,60

Regístrese y Comuníquese.-  
POI 20.1.4.11



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