



RESOLUCIÓN N° 160-2017/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 10 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 088-2016/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio de 63 298,43 m² Ubicado a 2.7 Km del Sureste Faro Puerto de Huarmey y a 350 M del KM 3 de carretera de acceso a puerto Lobitos, del distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N° 11028748 de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 102946 (SINABIP N° 5322 – Libro: Ancash – Tipo: Estatal), en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (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 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 32º, 33º y 75º de “el Reglamento”, concordado con 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 (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 con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio, conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2) de “la Directiva”.

4. Que, según Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, *“De la evaluación económica realizada, la rentabilidad económica resulta positivo, debido a al potencial industrial de la zona, y tomando en cuenta su cercanía con el Puerto Punta Lobitos, el campamento de la Cia. Minera Antamina y el interés por parte de Antamina de adquirir áreas adyacentes a su propiedad para brindar seguridad a las labores que realiza, refuerzan la oportunidad de venta por subasta pública del predio. Considerando que una de las funciones generales de esa Superintendencia es la de procurar una eficiente gestión de Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor en armonía con el interés social, se recomienda, que luego de concluido el proceso de inscripción a favor del Estado se proponga el predio para su convocatoria de subasta pública (...).”* (fojas 19).

5. Que, mediante el Informe N° 004-2016/SBN-GPE-SDDI del 26 de enero de 2016, se remitió al despacho de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos “el predio” (fojas 02).

6. Que, mediante Memorándum N° 019-2016/SBN del 28 de enero de 2016, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de seis (6) predios propuestos, entre ellos “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 088-2016/SBNSDDI (fojas 01).

7. Que, es preciso señalar que la identificación y evaluación de “el predio”, se efectuaron de conformidad con la Directiva N° 004-2013/SBN que regulaba los “Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, vigente en dicha oportunidad.

8. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el tercer considerando de la presente Resolución, “la Directiva N° 001-2016/SBN” entró en vigencia el 07 de julio de 2016, la misma que establece en su Única Disposición Transitoria que ésta incluso rige en los procedimientos administrativos en trámite, razón por la cual corresponde proseguir con la aprobación de la venta por subasta pública de “el predio” y convocatoria, conforme a la vigente Directiva.

9. Que, mediante Memorando N° 204-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2017, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, el requerimiento del servicio de tasación comercial de “el predio”; adjuntándose para dicho fin, los términos de referencia para el proceso de selección de la empresa tasadora (fojas 58).

10. Que, mediante Carta N° S/N presentada el 13 de febrero de 2017 (S.I. N° 04290-2017), CALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAC, remite el Informe N° 12-2017-Valuacion Comercial de “el predio” del 05 de febrero de 2017, dicho informe fue





RESOLUCIÓN N° 160-2017/SBN-DGPE-SDDI

observado por esta subdirección (SDDI) mediante oficio N° 343-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2017. La empresa tasadora, el 20 de febrero de 2017 presenta nueva documentación subsanando las observaciones advertidas (S.I N° 05098-2017); en el cual, se indica que el valor comercial actual de “el predio” asciende a US\$ 40, 667.37 (Cuarenta Mil Seiscientos Sesenta y Siete con 37/100 Dólares Americanos) (fojas 105).

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 241-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2017, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, adjuntándose el respectivo Formato de Valuación Comercial N° 010-2017/SBN-DGPE-SDDI de Terreno Eriazo y Eriazo Ribereño al Mar, por corresponder (fojas 121).

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 plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica, partida registral, tasación y certificado de zonificación y vías de “el predio” (07, 08, 15, 57, 105 y 124).

13. Que, respecto al área inicial incorporada al Portafolio Inmobiliario del Estado, mediante informe de brigada N° 1726-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2015 (63 409,41 m²), la SDAPE mediante resolución N° 766-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2015, dispuso su primera inscripción de dominio a favor del Estado; sin embargo, ante la advertencia de SUNARP respecto a la superposición parcial con un área de 110,97 m² sobre un área inscrita en la partida N° 02000209, la SDAPE mediante Resolución N° 1072-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2016 resuelve rectificar la Resolución N° 766-2015/SBN-DGPE-SDDI en el sentido que el área que corresponde inscribir es de 63 298,43 m², área que corresponde a “el predio”.

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 188-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 (fojas 134), el cual señala lo siguiente:

- 14.1.** “El predio” cuenta con un área de 63 298,43 m², es de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N° 11028748 de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 102946 (SINABIP N° 5322 – Libro: Ancash – Tipo: Estatal), conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 276-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017 (fojas 130).



14.2. "El predio" se superpone con dos concesiones mineras: i) VULCANO (en 39 885.07 m2 que representa el 63 %), con Código 10208798, cuyo estado es Derecho Minero Titulado Vigente D.L. 708; y, ii) HUARMEY 4 (en 23 413.36 m2 que representa el 37 %) con Código 10056600, cuyo estado es Derecho Minero Titulado Vigente D.L. 708, conforme se advierte de la información gráfica remitida por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, mediante el Oficio N° 036-2017-INGEMMET/DC presentado el 08 de febrero de 2017 (S.I. N° 03963-2017) y del Informe de Brigada N° 276-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017 (fojas 75).

14.3. "El predio" no se superpone con zonas arqueológicas, esta información se sustenta con la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 113-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 02 de marzo del 2017, emitida por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal - DSFL del Ministerio de Cultura; en el mismo, se indica que "el predio", no se superpone con ningún Monumento Arqueológico Prehispánico; y, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 276-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017. (fojas 124).

14.4. "El predio", no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 276-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017 (fojas 130).

14.5. De acuerdo a la Constancia de Zonificación y Vías N° 007-2017-MPH-GGT del 27 de febrero de 2017, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney, "el predio" no tiene Zonificación (fojas 124).

14.6. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 30 de enero de 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N° 33-2017/SBN-DGPE-SDDI, "el predio" es un *"Terreno de gran extensión de relieve variado, aproximadamente el 15% del área en el sector este es de topografía plana, el resto tiene un relieve conformada por lomadas de baja altura alcanzando una altura mayor a los 50 mt respecto de la zona más baja; no presenta cerco perimétrico, sin embargo los vértices que definen la poligonal están monumentados. Se encuentra en la condición de desocupado y no existe servicios básicos de agua, alcantarillado y electricidad. El entorno inmediato es de naturaleza eriaza, a excepción del sector sur este que colinda con la zona arborizada del campamento minero de la Cia. Minera Antamina. Se accede al sector sur este del predio por el camino asfaltado de ingreso al puerto punta lobitos, articulado a la altura del km 291 de la carretera panamericana norte, margen izquierda en dirección a Huarney. aproximadamente a 2.7 km de la carretera, en la margen izquierda del camino de ingreso se encuentra la bifurcación de una trocha carrozable de acceso a dicho sector. Para acceder al sector nor oeste del predio, se toma el camino para el reservorio de la Cia Antamina ubicado aproximadamente a 4.35 km del camino al puerto punta lobitos, margen izquierda, pasando por la garita de control de ingreso de la Cia Minera Antamina. cabe precisar que la inspección técnica se realizó previa autorización de la Cia Minera Antamina toda vez que el terreno inspeccionado se encuentra rodeado por terrenos de propiedad de dicha Cia Minera."* (fojas 70).





RESOLUCIÓN N° 160-2017/SBN-DGPE-SDDI

14.7. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 276-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que “el predio” se encuentra relacionado con la Solicitud de Ingreso N° 09135-2015, sobre compraventa por subasta pública, pedido que fue declarado improcedente (fojas 130).

14.8. Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 744-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2017, no existen pedidos pendientes, ni en trámite respecto de “el predio” (fojas 104).

16.1 Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 203-2017/SBN-PP del 17 de febrero de 2017, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 101).

15. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el predio” es de libre disponibilidad, cumpliéndose con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento”, que señala: *“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 (...); por tanto, es factible su venta mediante subasta pública.*

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 y la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN;



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:

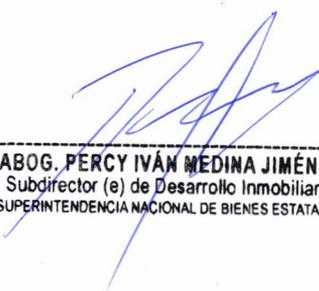


DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE
Predio de 63 298,43 Ubicado a 2.7 Km del Sureste Faro Puerto de Huarmey y a 350 M del KM 3 de carretera de acceso a puerto Lobitos	Distrito y Provincia de Huarmey, Departament o de Ancash	Estado - CUS N° 102946 (SINABIP N° 5322 – Ancash)	Partida N° 11028748 O.R. Casma	63 298,43	US\$ 40,667.37



Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.8.9




ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES