

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 602-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 253-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 42 063,06 m², denominado Parcela 3, ubicado entre el kilómetro 61+200 y 61+310 de la Carretera Panamericana Norte – Variante del Serpentin de Pasamayo, distrito de Aucallama, provincia de Huaral, departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida N° 60158231 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 120893, 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 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, 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 del valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (...)*”.



7. 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 (...)*”.

8. Que, mediante Informe de Brigada N° 1516-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2017 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que: “*Del resultado del análisis Costo/Beneficio, la venta por subasta pública ofrece resultados “Positivos”, generándose ingresos al Tesoro Público, para que sean invertido en proyectos sociales y/o de infraestructura pública, generando empleo y beneficios sociales. Del Análisis de los Beneficios Sociales, la habilitación urbana e industrial en el predio, beneficiará a la población por la generación de empleo, proveniente de la empresa privada que demandará mano de obra en los procesos constructivos, captando a la población aledaña. 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 respalda la propuesta de independización del área denominada “PARCELA 3” de 42 063,06 m² y se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado, con la potencialidad INDUSTRIA ELEMENTAL, orientado a proyectos de almacenes, operadores logísticos, ladrilleras, talleres, fabricantes de estructuras metálicas, y otros afines; recomendando la venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (...)*” (fojas 50).



9. Que, mediante el Informe N° 0007-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2018, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública de “el predio”, para la venta por subasta pública de “el predio”, para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente de conformidad con los en numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 21 al 57).

RESOLUCIÓN N° 602-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Memorandum N° 0063-2018/SBN del 20 de marzo de 2018, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 253-2018/SBNSDDI (fojas 59).

11. Que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 1078-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 marzo de 2018, se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo (fojas 61).

12. Que, mediante Oficio N° 1344-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 11 de julio de 2018 (S.I. N° 25814-2018), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el informe técnico de tasación de “el predio” del 15 de junio de 2018, en el cual se señala que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 108 383,34 (Ciento Ocho Mil Trescientos Ochenta y Tres con 34/100 Dólares Americanos) (fojas 93).

13. Que, mediante Oficio N° 1622-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2018, se indicó a la referida Dirección, que realizada la búsqueda de comparables se encontraron muestras con características similares de mayor cercanía a “el predio” y mejor valorizadas, por lo que se solicitó su pronunciamiento en dicho extremo (fojas 124).

14. Que, mediante Oficio N° 1547-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 2 de agosto de 2018 (S.I. N° 28399-2018), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se pronuncia por lo solicitado, remitiendo un informe técnico del perito, en el cual señala que el valor básico de terreno eriaz, consignado en el informe de tasación, refleja un valor adecuado que sirve como base en un proceso de subasta pública (fojas 129).

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 854-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2018, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 134).

16. 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, y la partida registral de “el predio” (fojas 5, 85, 86, 93, 140 y 141).

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0720-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (fojas 154), el cual señala lo siguiente:

- a. “El predio” cuenta con un área de 42 063,06 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 60158231 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, 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° 120893. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.



- b. Según lo señalado en el Oficio N° 383-2017-INGEMMET/DC presentado el 23 de agosto de 2017 (S.I. N° 28297-2017), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, y en el Informe de Brigada N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018, "el predio" no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras (fojas 8 y 149).
- c. Según lo señalado en la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 000822-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentada el 9 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39325-2017), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, y en el Informe de Brigada N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018, "el predio" no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 11).
- d. "El predio" no se superpone con redes eléctricas de baja y media tensión, áreas naturales protegidas, ni solicitudes de ingreso pendientes de atención, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018.
- e. Mediante Carta N° 0152-2017-MPH-GDUyR-SGEPT presentada el 18 de agosto de 2017 (S.I. N° 27739-2017) la Municipalidad Provincial de Huaral, informó que el distrito de Aucallama no cuenta con Plan de Desarrollo Urbano, por lo que, se colige que "el predio" no presenta zonificación. Sin embargo, señaló que de acuerdo al Plano de Propuestas específicas de Acondicionamiento Territorial Mesozonificado del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Huaral, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 004-2010-MPH del 14 de mayo de 2010, "el predio" corresponde a un Área de Tratamiento Territorial: Valle Huaral- Aucallama III-A (Desértico), Zonas Productivas: zonas de cultivo en limpio en asociación con cultivos permanentes en la parte baja, Usos Recomendables: agricultura anual, ganadería, turismo, recreación, infraestructura vial, infraestructura industrial (fojas 5).



Según Informe de Brigada N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018, mediante Ordenanza Municipal N° 001-2018-MPH del 23 de marzo de 2018, se aprobó el Mapa de Áreas de Tratamiento Territorial de la Modificación del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Huaral 2009-2019 en la cual se aprecia que "el predio" en la actualidad se ubica sobre el Área de Tratamiento III Valle Chancay- Huaral, área de especialización IIIa: Pecuaria, Ecoturística con vocación Pecuaria, Ecoturística y usos de suelo recomendados: Pecuario- Ganadería, Turismo entre otros y usos recomendados con restricciones: Aprovechamiento de Infraestructura vial, Infraestructura Urbano-Industrial.

Estando a lo expuesto, "el predio" queda sujeto a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, de conformidad con el artículo 957¹ del Código Civil.

- f. La indicada Municipalidad informó además, que "el predio" no cuenta con Habilitación Urbana y/o Planeamiento Integral donde se establezcan y se detallen los módulos viales de las secciones de vías existentes, indicando que, mediante Resolución Ministerial N° 726-2003-MTC/02 de fecha 8 de setiembre de 2013, se aprobó el derecho de vía de la carretera Panamericana Norte y la Variante de Pasamayo desde el Km. 43+650 hasta Km. 75+000, siendo éste de 52,00 metros, y, el área de propiedad restringida de 15,00 metros a cada lado.

¹ La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.



RESOLUCIÓN N° 602-2018/SBN-DGPE-SDDI

Según lo indicado en el Informe de Brigada N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018, "el predio" no se encuentra afectado por el referido derecho de vía, ni por propiedad restringida.



- g. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 14 de mayo de 2018, según se advierte de la Ficha Técnica N° 168-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 140) y del Informe de Brigada N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018, "el predio": **i)** se encuentra parcialmente ocupado por: construcciones de material noble y módulos de madera, éste último en condición precaria, en un área aproximada de 475,19 m² (1,13%), durante la inspección no se observó persona alguna; según información proporcionada por personal de vigilancia de la zona, **ii)** tiene el suelo de superficie arenosa, el cual presenta una topografía ondulada, ligeramente plana, con pendiente de 10%, y, **iii)** se ubica frente a la carretera Panamericana Norte, separado por una franja de terreno sobre el cual existe un cerco construido con postes de madera y alambrado de púas (con una altura de 1.40 aprox. y siete filas de alambrado), que restringe el acceso, sin embargo, dicho cerco no se encuentra dentro de "el predio".



- h. Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 1232-2018/SBN-PP recibido el 20 de agosto de 2018, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 148).

- i. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018, 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". La no existencia de pedidos sobre actos de administración ha sido informada también mediante Memorando N° 3542- 2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2018 (fojas 139).

- 18.** Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de "el Reglamento" y el numeral 5.5 de "la Directiva N° 001-2016", descritos en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución, se concluye que "el predio" es de libre disponibilidad; 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, 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° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0720-2018/SBN-DGPE-SDDI;



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
Parcela 3, ubicada entre el kilómetro 61+200 y 61+310 de la Carretera Panamericana Norte – Variante del Serpentin de Pasamayo	Distrito de Aucallama, provincia de Huaral, departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 120893	Partida N° 60158231 O.R. Huaral	42 063,06 m ²	US\$ 108 383,34

Regístrese y Comuníquese.-
POI 8.0.5.10



Juliana E.
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES