



RESOLUCIÓN N° 608-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente n° 262-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **6 762,12 m² denominado Parcela P2**, ubicado al sur del límite distrital entre Vegueta y Huaura, al oeste de la Empedrada, distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida n°. 50216741 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°. 118675, 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° y 75° 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 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 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 n°. 001-2016".

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 de 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, del informe de brigada n°. 1573-2017/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 06 de diciembre de 2017, ampliado por el informe de brigada n°. 171-2018/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 23 de febrero de 2017, respecto de "el predio" se concluye que: *"Los resultados del análisis económico y social de ambas parcelas, reflejan un escenario favorable para el acto de venta por subasta pública, mediante el cual, el Estado obtendría beneficios económicos en el corto plazo, con rentabilidad efectiva para ambos predios, pues cada día en que permanecen improductivos el Estado deja de percibir una retribución económica y durante el tiempo transcurrido de los predios con ocupación parcial, no se ha optimizado su uso. Con respecto a los beneficios sociales, el acto de venta por subasta pública, permite al Estado Obtener beneficios económicos, los mismos que pasan a formar parte de los recursos necesarios que este requiere para poder realizar proyectos sociales en beneficios de la población y por ello, la rentabilidad que el Estado obtenga con la venta contribuirá a ese objetivo. El aprovechamiento de las áreas de terreno libre, mediante la venta, permitirá que el sector privado invierta generando empleo, aportando un margen de contribución para el incremento de la producción, recaudación fiscal y mejoramiento de la zona en evaluación. Considerando, que es una de las funciones de esta Superintendencia la de procurar una eficiente gestión del Portafolio del Estado, optimizando su uso y valor, se recomienda su venta por Subasta Pública, por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado".* Cabe precisar que el referido informe ampliatorio y su respectiva ficha evalúan el análisis costo beneficio de dos predios de propiedad del Estado, entre ellos, "el predio" (fojas 57).





RESOLUCIÓN N° 608-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentadora correspondiente de conformidad con los en numerales 6.1.1 y 6.1.2 de las Disposiciones Específicas de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 28 al 68).

10. Que, mediante Memorandum N° 0063-2018/SBN del 20 de marzo de 2018, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose con aperturar el Expediente N° 262-2018/SBNSDDI (fojas 69).

11. Que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante memorando n°. 1083-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2018, se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo (fojas 71).

12. Que, mediante oficio n°. 1477-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 23 de julio de 2018 (S.I n°. 27474-2018), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS remite el informe técnico de tasación comercial de “el predio” del 12 de junio de 2018, indicando que el valor comercial a esa fecha asciende a US\$. 5 066,42 (Cinco Mil Sesenta y Seis con 42/100 Dólares Americanos) (fojas 93).

13. Que, mediante informe de brigada n°. 841-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2018, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 121).

14. 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, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, ficha técnica, partida registral, y tasación de “el predio” (fojas 51, 52, 53, 88, y 93).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el informe técnico legal n°. 704-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 (fojas 136), el cual señala lo siguiente:

15.1. “El predio” cuenta con un área de 6 762,12 m², es de propiedad del Estado inscrito en la partida n°.50216741 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°. 118675 (fojas 132).

15.2. Mediante oficio n°. 465-2017-INGEMMET/DC del 15 de setiembre de 2017 (S.I n°. 32131-2017), la Dirección de Catastro Minero del INGEMMET, comunicó que el área matriz de la que formó parte “el predio” se superpone parcialmente con la concesión minera titulada GOLDROCK 1, identificada con el Código 010245408; sin embargo, según lo señalado en el informe de



brigada n°. 931-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018, verificado en el portal web del Sistema de Información Geológico y Catastral Minero – GEOCATMIN del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, se advierte que dicha concesión no afecta a “el predio” (fojas 132).

15.3. Mediante CONSTANCIA BUS ANT ARQ N°. 000763-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 18 de octubre de 2017 (S.I n°. 36788-2017) la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, comunicó que el área matriz de la que formó parte “el predio” (CUS n°. 100686), se superpone con los Monumentos Arqueológicos Prehispánicos Cerro Orcón, Cerro Cazadores, Cerro Peñico, Pampa de los Geoglifos de Caral y, Geoglifos Cerro Peñico; sin embargo, según lo señalado en el informe de brigada n°. 931-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018, verificado en el portal Web SIGDA, se advierte que dichos Monumentos Arqueológicos no se superponen con el área que corresponde a “el predio” (fojas 132).

15.4. Mediante oficio n°. 144-2017-ANA-DCPRH del 18 de octubre de 2017 (S.I n°. 37688-2017), La Dirección de Conservación y Planeamiento de Recursos Hídricos, de la Autoridad Nacional del Agua, comunicó que el área matriz de la formó parte “el predio” (CUS. n°. 100686), colinda con el bloque de riego Peñico y el canal de derivación La Empedrada, y se traslapa con el cauce de la quebrada S/N, los cuales son considerados bienes de dominio público hidráulico. Sin embargo, según lo señalado en el informe de brigada n°. 931-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018, evaluada la información técnica que se adjunta, se advierte que dichos bienes de dominio público no se superponen con el área que corresponde a “el predio” (fojas 132).

15.5. “El predio” no se superpone con: líneas de transmisión, subestaciones, centrales convencionales, centrales no-convencionales, sistemas eléctricos críticos, instalaciones de transmisión críticas, instalaciones de generación críticas, proyectos de líneas de transmisión, proyectos de subestaciones y proyectos de centrales de energía, áreas naturales protegidas, derechos de ANP, ecorregiones, zonas de amortiguamiento, zonas prioritarias y zonificación ANP, zonas de riesgo de desastres y con predios rurales referidos por el Organismo de la Propiedad Informal (fojas 132).

15.6. “El predio” no está considerado en el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huacho, aprobado mediante Ordenanza n°. 004-2014 del 07 marzo de 2014; sin embargo, cabe precisar que dentro del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Huaura, aprobado mediante Ordenanza n°. 003-2014 del 07 marzo de 2014, se advierte que dicho predio se ubica en dos tipos de zonas: i) un área aproximada de 5 703.17 m² (81.34%) en “Zonas Productivas”, ii) un área aproximada de 1 058.95 m² (15.66%) de “Zona de Conservación y Protección Ecológica”; debiéndose precisar que según el Mapa de Áreas Especializadas correspondería para las “Zonas Productivas” como “Cultivo en Limpio – Cultivo Permanente, de calidad media y baja, respectivamente, requieren riego continuo” y para las “Zona de Conservación y Protección Ecológica” como “Zonas Colinosas sin Vegetación”, según lo señalado en el informe de brigada n°. 931-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018 (fojas 132).

Estando a lo expuesto, “el predio” queda sujeto a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, de conformidad con el artículo 957^{o1} del Código Civil.

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° 608-2018/SBN-DGPE-SDDI

13.1. De acuerdo a la inspección realizada el 26 de octubre del 2017, según consta en la ficha técnica n°. 0250-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2017 "el predio": i) se ubica al oeste del Hotel Empedrada Lodge, colindante a la zona arqueológica Monumental Cerro Cazadores, la zona oeste corresponde a la parte alta y plana de cerro con afloramiento rocoso, la zona este a ladera de cerro; ii) se encuentra parcialmente ocupado, por un tanque de agua construido con material noble que ocupa un área aproximada de 19.90 m² (que corresponde al 0.29% del área total) (fojas 53).

15.1. Conforme consta en el informe de brigada n°. 931-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 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 132).

15.1. Revisada la base gráfica de procesos judiciales, según se señala en el informe de brigada N° 931-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 1232-2018/SBN-PP recibido el 20 de agosto de 2018, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 132).

16. Que, en mérito a lo antes descrito, y de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de "el Reglamento" y el numeral 5.5 de "la Directiva n° 001-2016" a los que se hace referencia 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, modificada por Resolución n°. 031-2018/SBN, Resolución n°. 014-2017/SBN-SG, informe de brigada n°. 931-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018 y el informe técnico legal n°. 704-2018/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 P2, ubicado al sur del límite distrital entre Végueta y Huaura, al oeste de empedrada	Distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 118675	Partida n°. 50216741 O.R. Huacho	6 762,12	US\$ 5 066,42

Regístrese y Comuníquese.-

POI 8.0.5.10



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

