



RESOLUCIÓN N° 609-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente n° 263-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado “**parcela 1**” de **89 851,55 m²**, ubicado a 14.5 km. Al noroeste de la Carretera Panamericana Norte, altura km. 159, a 6 km. sureste de la Zona Arqueológica Caral, al oeste del centro Poblado Empedrada y al este de la Ruta R-45, del 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°. 50216736 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°. 118676, 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 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°. 172-2018/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 23 de febrero de 2018, estimados para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, se concluye que: *“Los resultados del análisis económico y social, reflejan un escenario favorable para el acto de venta, generándose beneficios económicos en el corto plazo, respecto a los beneficios sociales, los ingresos obtenidos, constituyen recursos necesarios que el Estado requiere para poder realizar proyectos sociales en beneficios de la población, la venta, contribuirá a este objetivo. El aprovechamiento de las áreas de terreno libre, permitirá que el sector privado invierta generando empleo, cada metro cuadrado adjudicado mediante la venta, será el margen de contribución para el incremento de la producción, recaudación fiscal y desarrollo de la zona en estudio. 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”.* (fojas 45).

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 12 al 53).





RESOLUCIÓN N° 609-2018/SBN-DGPE-SDDI

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° 263-2018/SBNSDDI (fojas 57).

11. Que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio” mediante memorando n°. 1070-2018/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 59).

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\$. 71 166,82 (Setenta y Un Mil Ciento Sesenta y Seis con 82/100 Dólares Americanos), de conformidad con el tercer párrafo del numeral 6.1.6 de “la Directiva N°. 001-2016” (fojas 81).

13. Que, mediante informe de brigada n°. 836-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2018, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 113).

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, el plano perimétrico-ubicación, ficha técnica, tasación, y partida registral de “el predio” (fojas 39, 40, 41, 42, y 81).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el informe técnico legal n°. 709-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 (fojas 128), el cual señala lo siguiente:


15.1. “El predio” cuenta con un área de 89 851,55 m², es de propiedad del Estado inscrito en la partida n°. 50216736 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°. 118676. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes (fojas 124).


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; información que a la fecha ha sido corroborada a través de la búsqueda en el Geo Portal Web del Sistema de Información Geológico y Catastral Minero – GEOCATMIN del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, determinándose que dicha concesión afecta a “el predio” en un área aproximada de 18 368.81 m², que representa un




20.44%, conforme consta en el informe de brigada n°. 935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 (fojas 124).

Según lo señalado en el informe de brigada n°. 935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, respecto a la concesión minera que se detalla en el párrafo anterior, se debe precisar que la misma no limita la libre disposición de “el predio”, de acuerdo a lo siguiente: i) según el artículo 9° del TUO de la Ley General de Minería, aprobada por D.S. n°. 014-92-EM “La concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada”; y, ii) según lo informado por INGEMMET (en el oficio n°. 465-2017-INGEMMET/DC) “el título de concesión minera no autoriza por sí mismo a realizar las actividades mineras de exploración ni explotación”, sino que previamente los concesionarios deben cumplir con seguir un procedimiento que implica, entre otros, obtener el permiso para la utilización de tierras mediante acuerdo previo con el propietario del terreno (fojas 124).

- 
- 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°. 105604), 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°. 935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 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 124)

- 
- 15.4.** “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, y con zonas de riesgo de desastres, según lo señalado en el informe de brigada n°. 935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 (fojas 124).

- 
- 15.5.** “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 el referido predio se ubica en “Zona de Conservación y Protección Ecológica”, según el mapa de Zonas de Tratamiento; debiéndose precisar que según el Mapa de Áreas Especializadas corresponde a “Zonas Colinosas sin Vegetación”; al respecto, se debe precisar que esta condición no limita la libre disponibilidad de “el predio”, según lo señalado en el informe de brigada n°. 935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 (fojas 124).

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° 609-2018/SBN-DGPE-SDDI

15.6. Considerando las características topográficas de “el predio” (tipo de suelo, pendiente y su ubicación relativamente cercana entre las laderas de los cerros en la zona suroeste), según lo señalado en el informe de brigada n°. 935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, se consultó el Geo Portal Web del ANA (GEOHIDRO), advirtiéndose que el referido predio no se superpone con alguna red hidrográfica establecida por el ANA (fojas 121).

15.7. De acuerdo a la inspección realizada el 26 de octubre del 2017, según consta en la ficha técnica n°. 0020-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2018 “el predio”: i) es de suelo tipo pedregoso, con pendiente de 5 a 10 %; ii) se encuentra en su totalidad habilitado con fines agrícolas, con plantaciones de mandarina del tipo W. Murcott, en donde el riego es tecnificado y por goteo; iii) colinda por el norte con un reservorio de agua construido con geomembrana, por el este con el sitio arqueológico Cerro Orcon y una trocha carrozable, por el oeste con la zona arqueológica Cerro Cazadores; iv) no cuenta con infraestructura urbana y servicios básicos, pero cuenta con agua para riego; v) no existe explotación minera alguna (fojas 41).

15.8. Conforme consta en el informe de brigada n°. 935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 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 118).

15.9. Revisada la base gráfica de procesos judiciales, según se señala en el informe de brigada N° 935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 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 123).

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, informe de brigada n°. 935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 y el Informe Técnico Legal n°. 709-2018/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 1" de 89 851,55 m ² , ubicado a 14.5 km. Al noroeste de la Carretera Panamericana Norte, altura km. 159, a 6 km. sureste de la Zona Arqueológica Caral, al oeste del centro Poblado Empedrada y al este de la Ruta R-45 | Distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima | Estado Peruano CUS N° 118676 | Partida n°. 50216736 O.R. Huacho | 89 851,55 | US\$. 71 166,82 |

Regístrese y Comuníquese.-

POI 8.0.5.10



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