

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 28 de octubre de 2016

VISTO:



El Expediente N° 690-2016/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio denominado Parcela N° 01-E de 18 755,45 m², ubicado al Este de la denominada Punta La Cocinita, Noreste de la Playa La Pocita y al Sur de la Playa Medano, altura del kilómetro 303 + 300 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda, siguiendo la dirección Norte, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11028465 de la Oficina Registral Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, anotado con Código Único SINABIP N° 99705, 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° 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 (en adelante

“la Directiva N° 001-2016”), establece que 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, según Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública del predio matriz ¹ del cual formaba parte “el predio”, en adelante “el predio matriz”, se concluyó que *“(…) el resultado del análisis de rentabilidad económica, expuesto en un marco de valor comercial referencial resulta positivo puesto que permite un beneficio económico directo e inmediato al Estado, asimismo del análisis realizado en un enfoque social, también resulta positivo, toda vez que genera empleo al incorporar la inversión privada en la habilitación de terrenos que están en situación de improductivos; en tal sentido, con el fin de maximizar el rendimiento económico-social, es oportuno la venta por Subasta Pública del predio”* (fojas 26).

5. Que, mediante el Informe N° 022-2015/SBN-GPE-SDDI del 21 de setiembre de 2015, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos “el predio matriz”, para la obtención de su conformidad (fojas 1).

6. Que, mediante Memorandum N° 118-2015/SBN del 02 de octubre de 2015, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de doce (12) predios propuestos, entre ellos “el predio matriz” de 353 211.25 m², procediéndose a aperturar el Expediente N° 563-2015/SBNSDDI (fojas 34).

7. Que, mediante Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015, se aprobó la venta por subasta pública de “el predio matriz”, convocándose su venta bajo dicha modalidad en la III Subasta Pública – 2015 y I Subasta Pública – 2016, quedando en la condición de desierta su venta en ambos procedimientos, conforme consta en los Expedientes N° 563 y 714-2015/SBNSDDI, de aprobación y ejecución de subasta, respectivamente.

8. Que, según Ficha ampliatoria de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio matriz” del 9 de mayo de 2016, se concluyó que: *“en vista de que el predio Parcela 01 de 353 211.25 m², ha sido convocado anteriormente en dos oportunidades para su venta por subasta pública, quedando en estado desierto y tomando en cuenta la perspectiva de desarrollo en el Balneario de Tuquillo, su alto potencial turístico en función a sus playas y clima; y el resultado positivo del análisis económico en el caso de su venta, se sugiere la parcelación del predio, ya que en función de áreas de menor extensión generará la diversificación de sus oportunidades de venta. Finalmente con objetivo de maximizar el rendimiento económico-social del terreno del Estado, es oportuno recomendar la parcelación del predio para su venta por subasta pública”* (fojas 61).

9. Que, de acuerdo a la recomendación de parcelación que se hace referencia en el considerando precedente, mediante Oficio N° 1697-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016, se procedió a solicitar la independización, entre otros, de “el predio”, la misma que fue inscrita el 18 de octubre de 2016, en la Partida N° 11028465 de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 166).

10. Que, es preciso señalar que la identificación de “el predio matriz”, obtención de la conformidad del Superintendente para su venta mediante subasta pública, aprobación de venta y ejecución de subasta, se desarrollaron de conformidad con la Directiva N° 004-

¹ El cual se encontraba inscrito en la Partida N° 11026948 de la Oficina Registral Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, anotado con Código Único SINABIP-CUS N° 93002.



RESOLUCIÓN N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI

2013/SBN que regulaba el "Procedimiento para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", vigente en dicha oportunidad.

11. Que, cabe indicar que luego de haberse efectuado las independizaciones respecto de "el predio matriz", su área ha quedado reducida a 34,185.69 m²; motivo por el cual, mediante Resolución N° 742-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 se aprobó modificar la Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI, entendiéndose que ésta última corresponde al área remanente.

12. 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 primera convocatoria, conforme a la vigente Directiva.

13. Que, considerando que "el predio matriz" contaba con la conformidad del Superintendente para su venta por subasta pública, conforme lo señalado en el sexto considerando de la presente Resolución; mediante Memorando N° 2598-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2016, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, se efectúe 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 62).

14. Que, mediante Carta S/N presentada el 29 de setiembre de 2016 (S.I. N° 26670-2016), Peritos Tasadores Ríos Ingenieros S.R.L remite el Informe de Tasación de "el predio", del 22 de setiembre de 2016, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 55 285,77 (Cincuenta y Cinco Mil Doscientos Ochenta y Cinco con 77/100 Dólares Americanos) (fojas 72).

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 1591-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio", adjuntándose el respectivo Formato de Resumen de Valuación Comercial (fojas 177).

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, la tasación, certificado de zonificación y vías, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, partida registral y ficha técnica de "el predio" (fojas 75, 159, 162, 165, 166 y 168).



17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 873-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 (fojas 175), el cual señala lo siguiente:

17.1 “El predio” cuenta con un área de 18 755.45 m², se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11028465 del Registro de Predios, Zona Registral N° VII, Sede Huaraz, Oficina Registral Casma y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 99705, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1604-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

17.2 “El predio” no se superpone con derechos mineros según se puede advertir de la información remitida por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, mediante el Oficio N° 425-2015-INGEMMET/SG presentado 10 de agosto de 2015 (S.I. N° 18317-2015) y conforme se señala en el Informe de Brigada N° 1604-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

17.3 “El predio” no se superpone con zonas arqueológicas según lo comunicado por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, con el Oficio N° 1113-2015/DSFL/DGPA/MC presentado el 24 de julio de 2015 (S.I. N° 17177-2015) y conforme se señala en el Informe de Brigada N° 1604-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

17.4 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1604-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

17.5 De acuerdo a la Constancia de Zonificación y Vías N° 010-2016-MPH-GGT, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney, el 18 de octubre de 2016, a “el predio” le corresponde la zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de dicha municipalidad.

17.6 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 29 de septiembre de 2016, según se advierte en la Ficha Técnica N° 0290-2016/SBN-DGPE-SDDI y en el Informe Técnico N° 1604-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, “el predio” es de forma regular, de naturaleza eriaza ribereño al mar, su topografía es ondulada con presencia de dunas y lomadas de altura moderada; su suelo es arenoso con afloramiento rocoso; se encuentra libre de ocupación, no desarrollándose actividad alguna en su interior; sin embargo, en la zona media y al sur se observó movimiento de tierra como intento de nivelación de suelo y la presencia de columnas de concreto, todo ello realizado por terceros; no presenta servicios básicos; en el entorno inmediato tampoco existen servicios básicos, la energía eléctrica es por horas mediante generadores de energía eléctrica y el agua es abastecida mediante cisterna.

17.7 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1604-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, 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° 20690-2016, sobre compraventa por subasta pública de un área de menor extensión, pedido que se encuentra en calificación. Sin perjuicio de ello, cabe indicar que de conformidad con el Art. 74 de “el Reglamento” la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o,



RESOLUCIÓN N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI



cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN; en consecuencia, el procedimiento de compraventa por subasta pública se inicia de oficio y no a solicitud de parte; por lo indicado, el pedido aún pendiente de atención no limita la libre disponibilidad del predio.

17.8 Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 2910-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2016, no existen pedidos pendientes, ni en trámite, ni se ha emitido ningún acto de administración respecto de “el predio”.



17.9 Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 1290-2016/SBN-PP del 10 de octubre de 2016, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno.

18. 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
Parcela N° 01-E, ubicado al Este de la denominada Punta La Cocinita, Noreste de la Playa La Pocita y al Sur de la Playa Medano, altura del kilómetro 303 + 300 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda, siguiendo la dirección Norte.	Distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash	Estado Peruano CUS N° 99705 (Registro SINABIP 5165- Ancash)	Partida N° 11028465 O.R. Casma	18 755,45	US\$ 55 285,77

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.7.11



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES