

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 863-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente n°. 640-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio, denominado **"parcela 02-A3"** de **4 767, 18 m<sup>2</sup>**, ubicado al norte del balneario de Tuquillo y al este de la playa Las Pocitas, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida n°. 11030600 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma-Zona Registral n°. VII-Sede Huaraz, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS n°. 121911, 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 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 (…)”.*

7. Que, del informe de brigada n°. 589-2018/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 31 de mayo 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. El aprovechamiento de las áreas de terreno libre, permitirá que el sector privado invierta generando empleo, y con cada metro cuadrado adjudicado mediante la venta, se obtendrá 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 74).

8. Que, mediante el informe n°. 011-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio 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 sustentatoria correspondiente de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de las Disposiciones Específicas de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 40 al 80).

9. Que, mediante Memorándum N° 0113-2018/SBN del 10 de julio de 2018, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose con aperturar el Expediente N° 640-2018/SBNSDDI (fojas 86).







## **RESOLUCIÓN N° 863-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. 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 (...)", por lo que, a efectos de determinar el valor comercial de "el predio" mediante oficio n°. 1654-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2018, se solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, efectúe el servicio de tasación comercial del mismo (fojas 96).

11. Que, mediante oficio n°. 1751-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 24 de agosto de 2018 (S.I n°. 31848-2018), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el informe técnico de tasación de "el predio", que tiene como fecha de tasación 07 de agosto de 2018, en el cual se indica que su valor comercial asciende a US\$. 36 577, 54 (Treinta y Seis Mil Quinientos Setenta y Siete con 54/100 Dólares Americanos) (fojas 105).

12. Que, mediante informe de brigada n°. 1068-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2018, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio", de conformidad con el cuarto párrafo del numeral 6.1.6 de "la Directiva N°. 001-2016" (fojas 134).

13. 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, y tasación de "el predio" (fojas 68, 69, 73, 103 y 105).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal n°. 1005-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2018 (fojas 146), el cual señala lo siguiente:

14.1. "El predio" cuenta con un área de 4 767, 18 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, se encuentra inscrito en la partida n°. 11030600 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma-Zona Registral n°. VII-Sede Huaraz, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS n°. 121911. Según se advierte de la indicada partida, sobre "el predio" no recaen cargas ni gravámenes. (fojas 103).

14.2. Según lo señalado en: i) la constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos N°. SS023-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentada el 27 de marzo de 2018 (S.I n°. 10263-2018), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión, del cual formó parte "el predio"; y ii) el informe de brigada n°. 1177-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2018, "el predio" no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras vigentes (fojas 08 y 143).





**14.3.** Según lo señalado en: **i)** la constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos N°. SS023-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentada el 27 de marzo de 2018 (S.I n°. 10263-2018), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión, del cual formó parte “el predio”; y **ii)** el informe de brigada n°. 1177-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2018, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 06 y 143).

**14.4.** “El predio” no se superpone con redes eléctricas de baja y media tensión, ni áreas naturales protegidas, de la verificación de distintos portales web conforme se advierte del informe de brigada n°. 1177-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2018 (fojas 143).

**14.5.** Mediante oficio n°. 054-2018-MPH/GGT del 23 de julio de 2018, la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarmey, informa que “el predio” no cuenta con zonificación por encontrarse fuera del ámbito del plano de zonificación aprobado con Ordenanza n° 008-2015-MPH del 18 de mayo de 2015 (fojas 93).

**14.6.** De acuerdo a la inspección realizada el 15 de marzo de 2018, según consta en la ficha técnica n°. 0077-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de mayo de 2018 “el predio”: **i)** es de suelo tipo franco arenoso; **ii)** se encuentra parcialmente ocupado por módulos de planchas de madera prefabricados, y de palos; así como por edificaciones de bloquetas de concreto y material noble, los cuales suman un área aproximada de 584. 24 m<sup>2</sup> que equivale a un 12.26% del área total de “el predio”; **iii)** se encuentra sobre una superficie relativamente plana con pendientes de alrededor del 5%; y, **iv)** no cuenta con los servicios básicos instalados (fojas 73).

**14.7.** Conforme consta en el informe de brigada n°. 1177-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2018, revisada la base gráfica de trámites de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existe pedidos en calificación ni en trámite, sobre actos de administración respecto de “el predio”. Sin embargo, se advirtió la existencia de un pedido de venta directa en trámite (S.I. n°. 29395-2016), el cual a la fecha ha sido declarado improcedente mediante resolución n°. 846-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2018, la misma que se encuentra en proceso de notificación (fojas 143).

**14.8.** Revisada la base gráfica de procesos judiciales, según se señala en el informe de brigada N° 1177-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2018, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 1467-2018/SBN-PP recibido el 01 de octubre de 2018, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 143).

**15.** 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



REPÚBLICA DEL PERÚ



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## RESOLUCIÓN N° 863-2018/SBN-DGPE-SDDI

Resolución n°. 031-2018/SBN, informe de brigada n°. 1177-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2018 y el Informe Técnico Legal n°. 1005-2018/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 <sup>2</sup> )	PRECIO BASE
<b>Parcela 02-A3</b> , ubicado al norte del balneario de Tuquillo y al este de la playa Las Pocitas	Distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash	Estado Peruano CUS n°. 121911	Partida n°. 11030600 O.R. Casma	4 767,18	US\$ 36 577, 54

Regístrese y Comuníquese.-  
POI 8.0.5.10



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

