

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 885-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente n°. 648-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado "**parcela 02-A11**" de **6 423,63 m²**, ubicado al Norte del Balneario de Tuquillo, 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°. 11030607 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°. 121920, 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, 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 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 numeral 6.1.2 de las disposiciones específicas de 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, mediante informe de brigada n°. 597-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2018 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó que: *“Mediante el análisis Costo-Beneficio, se ha demostrado, que la “Parcela 02-A11”, es rentable para el Estado y que los beneficios económicos estimados en el corto plazo se aproximan al 76% de su valor comercial, sustentando de esta forma, la aplicación del procedimiento de Venta por Subasta Pública, que sería definitivamente favorable al convertir un predio improductivo en uno rentable a favor del Estado”;* asimismo se indica que, 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 parcelación y se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado, el área denominada “Parcela 02-A11” de 6 423,63 m², con la potencialidad de TURISTICO, relacionado al comercio (restaurantes) y residencial temporal (hoteles, casas de playa, condominio, club); recomendando la venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado (...)(fojas 72).

8. Que, mediante Memorándum n°. 113-2018/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 a aperturar el Expediente n°. 648-2018/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva n°. 001-2016” (fojas 83).

9. 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





RESOLUCIÓN N° 885-2018/SBN-DGPE-SDDI

Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regularización en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el servicio de tasación comercial del mismo (fojas 92).



10. Que, mediante Oficio n°. 1751-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 27 de agosto de 2018 (S.I. n°. 31848-2018), la indicada Dirección de Construcción, remite, entre otros, el informe técnico de tasación de “el predio” que tiene como fecha de tasación el 7 de agosto de 2018, en el cual se indica que su valor comercial asciende a US\$. 21 274.59 (veintiún mil doscientos setenta y cuatro con 59/100 Dólares Americanos) (fojas 101).



11. Que, mediante informe de brigada n°. 1076-2018/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 130).

12. Que, cabe señalar que en el expediente del visto 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 66, 67, 71, 99 y 101).

13. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido informe técnico legal n°. 1037-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018 (fojas 143), el cual señala lo siguiente:



13.1 “El predio” cuenta con un área de 6 423,63 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida n° 11030607 del Registro de Predios, Zona Registral n° VII, Sede Huaraz, Oficina Registral de Casma y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS n°. 121920. Según se advierte de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

13.2 Según lo señalado en el oficio n°. 212-2018-INGEMMET/DC presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. n°. 10592-2018), emitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión, del cual formó parte “el predio”, y el informe de brigada n°. 1170-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, “el predio” no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras vigentes (fojas 08 y 140).

13.3 Según lo señalado en la constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos n°. 0023-2018/DSFL-DGPA/VMPCIC/MC presentada el 27 de marzo de 2018 (S.I. n° 10263-2018), emitida 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 el informe de brigada n°. 1170-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 06 y 140).

13.4 "El predio" no se superpone con líneas de transmisión de mediana y alta tensión, Riesgos y Peligros Altos, ni áreas naturales protegidas, de la revisión de distintos portales web, conforme se advierte del informe de brigada n° 1170-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018 (fojas 140).

13.5 Mediante Oficio n°. 054-2018-MPH/GGT del 23 de julio de 2018, la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarney, informa que "el predio" no cuenta con zonificación por encontrarse fuera del ámbito del plano de zonificación aprobado con ordenanza municipal n°. 008-2015-MPH del 18 de mayo de 2015 (fojas 89).

13.6 De acuerdo a inspección ocular del 15 de marzo de 2018, según se advierte de la ficha técnica n°. 0113-2018/SBN-DGPE-SDDI, y del informe de brigada n° 1170-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, "el predio": es de suelo tipo franco arenoso, se encuentra desocupado, no presenta cerco ni restricciones en su acceso, es de topografía ondulada con pendientes que van de moderadas a fuertes; y, no cuenta con los servicios básicos instalados (fojas 71).

13.7 Conforme consta en el informe de brigada n°. 1170-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, revisada la base gráfica de trámites 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" (fojas 140).

13.8 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el informe de brigada n° 1170-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el memorándum n°. 01467-2018/SBN-PP del 01 de octubre de 2018, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 137).

14. 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°. 1170-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018 y el informe técnico legal n°. 1037-2018/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 N° 02- A11, ubicado al Norte del Balneario de Tuquillo, al Este de la playa Las Pocitas.	Distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash.	Estado Peruano CUS n°. 121920	Partida n°. 11030607 O.R. Casma	6 423,63	US\$ 21 274.59

Regístrese y Comuníquese.-
POI 8.0.5.10



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