

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 130 -2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 4 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 010-2016/SBNSDDI, que contiene información técnica legal que sustenta la autorización para la venta vía subasta pública del predio de 225 150,99 m², denominado Parcela 03, ubicado frente a la vía de acceso del Balneario Tuquillo, margen derecha y a la altura del km 303+300 de la carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11026950 de la Oficina Registral Casma, con Registro SINABIP 4795 - Ancash y CUS N° 93003, 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° 004-2013/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° 065-2013/SBN (en adelante "la Directiva"), 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".

4. Que, del análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, se determinó que éste resulta positivo y beneficioso para el Estado (foja 10). Por lo que, mediante Informe N° 031-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015, se remitió al Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos “el predio”, a efectos de obtener la conformidad respectiva del Superintendente.

5. Que, mediante Memorándum N° 150-2015/SBN del 24 de diciembre de 2015, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales ha dado su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2 de “la Directiva”, concordado con el literal n) del artículo 11° de “el ROF” (foja 28).

6. Que, en atención a lo expuesto se abrió el Expediente N° 010-2016/SBN-SDDI que contiene los documentos descritos en el numeral 6.1.9) de “la Directiva”, entre otros: la partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, calificación de la zonificación y tasación (foja 1 y siguientes).

7. Que, mediante Memorando N° 34-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2016, se remitió a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, 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 (foja 29).

8. Que, mediante Oficio N° 111-2016-JC, presentado el 26 de enero de 2016, JC Valuaciones & Peritajes S.A.C. remite el Informe N° 147-2016/JC de Valuación de “el predio”, del 16 de enero de 2016, en el cual se indica que el valor comercial asciende a US\$ 763 331.37 (Setecientos sesenta y tres mil trescientos treinta y uno y 37/100 dólares americanos) (foja 45).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 0128-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2016, esta Subdirección ha procedido a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, conforme al Anexo 4 de “la Directiva”. (foja 58).

10. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 147-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016 (foja 100), el cual señala lo siguiente:

10.1 El predio se encuentra anotado en el Registro SINABIP N° 4795 - Ancash, CUS N° 93003 e inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 11026950 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Casma.

10.2 Según el Informe de Brigada N° 269-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, se concluyó que “el predio” se superpone gráficamente y parcialmente (49.93% sobre el área de “el predio”), con la concesión minera denominada “Grupo Kugar” cuyo titular es Vilma Lorenia García De la Cruz, lo que ha sido confirmado con el Oficio N° 040-2016-INGEMMET/SG, documento mediante el cual el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET remite el Informe N° 026-2016-INGEMMET-DC/UCM elaborado por la Unidad de Catastro Minero y Pre Catastro de la Dirección de Catastro Minero, en el mismo que se adjuntan listados y planos catastrales mineros correspondientes al área de estudio donde se puede advertir que “el predio” se superpone gráficamente con la concesión antes indicada.

10.3 Asimismo, en el mismo Informe de Brigada N° 269-2016/SBN-DGPE-SDDI, se concluye que de la búsqueda en el Portal Web del Ministerio de Cultura: SIGDA, no se encontraron superposiciones gráficas de “el predio” con zonas arqueológicas, situación que ha sido confirmado con el Oficio N° 000149-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 11 de febrero de 2016, documento mediante el cual la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, nos informa que “el predio” no se superpone con zonas arqueológicas; y asimismo, informa que el Monumento Arqueológico Prehispánico “Tuquillo T-05”, declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante RDN N° 974 de fecha 30 de setiembre de 2004, se encuentra colindante a “el predio”.





RESOLUCIÓN N° 130-2016/SBN-DGPE-SDDI

- 10.4** Según el Informe de Brigada N° 269-2016/SBN-DGPE-SDDI, revisada la base gráfica referencial que se viene alimentando progresivamente con todas las Solicitudes de Ingreso (S.I.) a esta Superintendencia, se advierte que, sobre “el predio” no se han encontrado solicitudes de venta directa ni de subasta pública, relacionadas a “el predio”.
- 10.5** De acuerdo al Oficio N° 061-2015-MPH/GGT del 29 de octubre de 2015, la Municipalidad Provincial de Huarney nos informa que al comprobarse la lejanía de “el predio” respecto del casco urbano de la ciudad de Huarney, no cuenta con parámetros ni certificados de zonificación (foja 42).
- 10.6** Según Memorando N° 537-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de marzo de 2016, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, nos informa que de la revisión de la base gráfica referencial, se verificó que mediante Resolución N° 174-2015/SBN-DGPE-SDAPE se autorizó el otorgamiento del contrato de arrendamiento directo a favor de la empresa Entel Perú S.A. sobre un área de 150 000,00 m², área que se encuentra dentro de “el predio”, constituyendo menos del 0.8% de “el predio”. (foja 84).
- 10.7** De la inspección de campo realizada el 11 de febrero de 2015, se constató que en “el predio”, existe una trocha carrozable que se proyecta con sentido norte y conduce a la estación retransmisora de Telefonía, área que ha sido afectada en uso a la Empresa Telefónica del Perú S.A.A.; cabe resaltar que “el predio” se encuentra colindando con el área afectada en uso (foja 85).
- 10.8** No existe proceso judicial alguno respecto del predio, conforme se advierte de los Memorando N° 199-2016/SBN-PP del 24 de febrero de 2016 y Memorando N° 231-2016/SBN-PP del 4 de marzo de 2016, emitidos por el área de Procuraduría Pública de esta Superintendencia. (fojas 70 y 92).
- 11.** Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el predio”, se encuentra debidamente saneado en cumplimiento de 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, no existiendo impedimento legal para su disposición a favor de terceros, se encuentra en la condición de disponible para su venta bajo la modalidad de 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° 004-2013/SBN, aprobada por Resolución N° 065-2013/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:



LOTE	DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE US\$ (Dólares Americanos)
14	Parcela 03, ubicado frente a la vía de acceso del Balneario Tuquillo, margen derecha y a la altura del km 303+300 de la carretera Panamericana Norte	Distrito y, Provincia de Huarmey, Departamento de Ancash.	Estado Peruano CUS N° 93003 (Registro SINABIP N° 4795 - Ancash)	Partida N° 11026950 O.R. Casma	225 150.99 m ²	763 331.37

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.7.11



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