

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0481-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de septiembre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 238-2020/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la VENTA POR SUBASTA PÚBLICA del predio de 395 593,62m<sup>2</sup>, denominado Parcela 1, ubicado a 1 km de distancia de la carretera Panamericana Norte, margen derecho altura del kilómetro 336 (Tramo Lima-Ancash), distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 11033332 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° 133891, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley"); y el Reglamento de la Ley N° 29151, 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 descentralizado, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, 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 a lo dispuesto por los artículo 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32º, 33º, 74 y 75º de “el Reglamento”, concordado con los numerales 5.1, 6.1.2 y 6.1.13 de 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 13 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 48º 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 “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, mediante Informe de Brigada N° 448-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que la venta por subasta pública de “el predio” ofrece mejores resultados económicos y sociales para el Estado en el corto plazo, por lo que, recomienda su venta mediante dicho acto (fojas 46).
8. Que, mediante Informe N° 05-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020, 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 el primer párrafo del numeral 6.1.1 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 16 al 20).
9. Que, mediante Memorándum N° 00031-2020/SBN del 27 de febrero de 2020, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a generar el Expediente N° 238 -2020/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2 y 6.1.4 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 56).

10. Que, de acuerdo con el 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 Memorando N° 670-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 (fojas 57), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación técnica correspondiente.

11. Que, en ese contexto mediante Oficio N.º 056-2020/SBN-OAF-SAA del 02 de marzo de 2020, se solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio” (fojas 60). En atención a ello, mediante Oficio N° 517-2020/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 29 de julio del 2020 (S.I. N°. 11138-2020) (fojas 68) y Oficio N° 554-2020/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 05 de agosto del 2020 (S.I. N° 11515-2020) (fojas 74), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación de “el predio” del 20 de julio del 2020, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 72 337,12 (Setenta y Dos Mil Trescientos Treinta y Siete con 12/100 Dólares Americanos) (fojas 74 y 75).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 492-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2020, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 86).

13. 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, partida registral, tasación y la ficha técnica de “el predio” (fojas 39, 40, 15, 42, y 41).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 567-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020 (fojas 104) el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 607-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre del 2020 (fojas 100) (en adelante “el Informe”) así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

14.1 “El predio” cuenta con un área de 395 593,62m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11033332 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 133891. Asimismo, según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

14.2 Según lo comunicado con el Oficio N°. 000616-2020-DSFL/MC, presentado el 27 de julio de 2020 (S.I. N°. 11120-2020) emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no se superpone con monumento arqueológico prehispánico (fojas 67 y 100)

14.3 Según se advierte del Oficio N° 256-2020-INGEMMET/DC presentado el 25 de julio de 2020 (S.I. N° 11213-2020), emitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” se superpone parcialmente, en un área de 38 121.48 m<sup>2</sup> (10%) con la Concesión Minera vigente RAMADAL 1M, y en un área de 4 728.77 m<sup>2</sup> (1%) con el Derecho Minero en trámite PALOMA VALENTINA (fojas 64 y 100)

Al respecto, de acuerdo al artículo 9 de la Ley General de Minería, aprobada mediante D.S. N° 014-92-EM “(...) La concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada (...)”. Por su parte, el artículo 954 del Código Civil establece que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho; señala, además, que la propiedad del subsuelo no comprende, entre otros, los recursos naturales ni los yacimientos.

Asimismo, conforme se señala en el Informe N° 010-2013/SBN-DNR del 24 de enero de 2013, la concesión minera es el acto administrativo por el cual el Estado confiere a un tercero un derecho real para la exploración y la explotación de recursos minerales, dentro de un área de terreno superficial, conforme a lo establecido en la resolución que otorga el título de concesión; así el Estado no le otorga al titular minero ningún derecho sobre el terreno donde se ubica su concesión minera, sino únicamente un derecho de exploración y de extracción de los recursos; siendo que el titular deberá obtener la autorización expresa del propietario de la superficie del predio para poder realizar las actividades sobre el mismo. En ese sentido, la existencia de una concesión minera no limita la libre disposición de “el predio”.

14.4 Según se advierte del Informe Técnico N° DSE-STE-570-2020, remitido mediante el Oficio N° GSE-55-2020 presentado el 19 de agosto de 2020 (S.I. N° 12590-2020) (foja 89) emitido por la Gerencia de Supervisión de Energía del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería-OSINERGMIN, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, en “el predio” no existen líneas de transmisión eléctrica que crucen o colinden con él, así como tampoco fajas de servidumbre. (fojas 90 y 100)

14.5 Mediante el Oficio N°531-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2019, reiterado con el Oficio N° 2065-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2020 se efectuó consulta a la Municipalidad Provincial de Casma, respecto a la zonificación de “el predio”, la cual está pendiente de respuesta hasta la fecha; sin embargo, de acuerdo a lo señalado en “el Informe” el área matriz del cual formó parte “el predio” recae sobre el área calificada como: “Área de Especialización Agropecuaria”, según el Plano N° PG-01-Mapa de Zonificación del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Casma 2017-2037, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 034-2017-MPC, con fecha 13 de diciembre de 2017. (foja 100)

Al respecto, según se indica en el literal A) del Sub numeral 2.10 del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Casma 2017-2037, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 034-2017-MPC, el “Área de Especialización Agropecuaria”, corresponde a una Unidad de Acondicionamiento de Desarrollo Económico y es un área calificada con condiciones adecuadas para el uso agrícola, por las condiciones físicas, hídricas y climáticas ligadas al desarrollo de dicha actividad.

Cabe indicar que de conformidad con los artículos 99 y 100 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda, publicado el 24 de diciembre de 2016 en el Diario Oficial “El Peruano”, la zonificación es un instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano y tiene como objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano.

Por lo tanto, de lo señalado se concluye que “el predio” no cuenta con zonificación asignada, por lo que se prescinde de la respuesta a la consulta formulada a la Municipalidad Provincial de Casma.

14.6 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, Comunidades Campesinas, con cauce de quebradas, ni con derecho de vía de carácter nacional, departamental o local, conforme se advierte de la consulta realizada a las bases temáticas de la SBN y de los Geo Portales Web de diversas entidades públicas, según consta en “el Informe” (foja 100).

14.7 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 01 de agosto de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0206-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2019, y “el Informe”, “el predio”: i) su acceso es por un camino carrozable que se conecta con la Red Vial Inca y la carretera panamericana Norte, margen derecha altura del Kilómetro 336 (Tramo Lima- Ancash); ii) es de forma irregular y de naturaleza eriaza, presenta un suelo de textura arenoso y topografía plana en gran parte de su extensión, con presencia de zonas accidentadas, lomas y laderas de cerros; iii) se encuentra libre de ocupación y de edificación en toda su extensión; y, iv) no cuenta con servicios básicos (fojas 41 y 100)

Conforme consta en “el informe”, el camino carrozable de acceso, y la Red Vial Inca, recaen sobre predio de propiedad estatal (Área Remanente Partida N° 11006175 del Registro de Predios de Casma, anotado en el CUS N° 133891). En ese sentido, considerando que parte de la ruta de acceso a “el predio” es a través de la Red Vial Inca, considerada monumento arqueológico prehispánico, de acuerdo a lo comunicado por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura mediante el Oficio N° 000561-2019-DSFL/MC presentado el 19 de agosto de 2019 (S.I. N° 27608-2019), el eventual adquirente de “el predio” deberá tramitar las autorizaciones pertinentes que correspondan ante el Ministerio de Cultura.

14.8 Es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el literal c) del numeral 5.1.3 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para la aprobación de la venta y ejecución de subasta pública”, aprobado mediante Resolución N° 096-2019/SBN-GG, corresponde como una de las acciones posteriores a la conformidad de la venta que en caso el predio se ubique en zona extra urbana como ocurre con “el predio”, se actualice la información de su situación física si ha transcurrido tres (6) o más meses desde la última inspección realizada. Sin embargo, en el marco de la Declaratoria de Estado de emergencia dispuesta por el Gobierno Nacional, esta Superintendencia mediante la Resolución 0033-2020/SBN del 27 de mayo del 2020 ha dispuesto en su artículo 2 que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, hasta el 31 de diciembre de 2020, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

En ese sentido se ha prescindido efectuar una nueva inspección técnica a “el predio” considerando que se encuentra disponible cobertura de imagen satelital del Google Earth del 28 de abril de 2020, de la cual se advierte “el predio” se mantiene en la condición de desocupado.

14.9 Conforme consta en “el Informe”, 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 administración o disposición respecto de “el predio”. (foja 100)

14.10 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales y el aplicativo SINABIP de esta Superintendencia, según se señala en “el Informe”, y de acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorándum N° 677-2020/SBN-PP del 20 de agosto del 2020, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 100 y 94).

15. Que, en ese sentido, ha quedado determinado en el presente procedimiento que: i) “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad de acuerdo a la normativa descrita en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución; ii) la venta por subasta pública de “el predio” es el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado; y, iii) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales ha otorgado su conformidad; por lo que corresponde aprobar la venta por subasta pública de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, el T.U.O de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA 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° 607-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2020, y el Informe Técnico Legal N° 567-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de

2020;

**SE RESUELVE:**

Artículo Único.- 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	PRECIO BASE
Parcela 1, ubicado a 1km de distancia de la carretera Panamericana Norte, margen derecho altura del Km 336 (Tramo Lima-Ancash).	Distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash.	Estado Peruano CUS N° 133891	Partida N° 11033332 O.R. Casma	395 593,62 m <sup>2</sup>	US\$ 72 337,12

**Regístrese y Comuníquese. -**

POI 20.1.4.11

**VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

**FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario