

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 798-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 125-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **255 050,72 m²**, denominado Parcela L, ubicado a la altura del km 152+160 de la Panamericana Norte, aproximadamente a 7.22 km, al sureste del Centro Poblado Huaura y al sur del río Huaura, altura del Centro Poblado Alcantarilla; distrito de Santa María, provincia de Huaura y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida N° 50226248 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Huacho, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N°. 133753, 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"); 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", 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 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 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 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 (…)*”.

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 1458-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2018 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que de acuerdo al comportamiento de su entorno, su uso potencial es agrícola; asimismo, recomienda su venta por subasta pública, por ser el acto que ofrece mejores resultados a corto plazo en rentabilidad y por ser el más beneficioso (fojas 62).

8. Que, mediante Memorándum N° 00009-2019/SBN del 04 de febrero de 2019, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 125-2019/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 79).

9. 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 (…)*. En ese sentido, a fin de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Oficio N° 034-2019/SBN-OAF-SAA del 23 de mayo de 2019, se solicitó a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio” (fojas 89).

10. Que, mediante Oficio N° 1655-2019/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 31 de julio de 2019 (S.I. N° 25453-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite entre otros, el Informe Técnico de Tasación de “el predio”, que tiene fecha de tasación 17 de julio de 2019, en el cual se indica que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 104 656,07 (Ciento Cuatro Mil Seiscientos Cincuenta y Seis con 07/100 Dólares Americanos) (fojas 108).





RESOLUCIÓN N° 798-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 897-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio" (fojas 140).

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, partida registral, documento que informa sobre la zonificación, tasación y ficha técnica de "el predio" (fojas 56, 57, 74, 95, 109 y 133).

13. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 979-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (fojas 172), el cual señala lo siguiente:

13.1 "El predio" cuenta con un área de 255 050,72 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 50226248 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Huacho y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 133753. Según se advierte de la indicada partida, sobre "el predio" no recaen cargas ni gravámenes.

13.2 Según lo advertido en el Oficio N° GSE-79-2018 presentado el 08 de noviembre 2018 (S.I. N° 40444-2018), emitido por la Gerencia de Supervisión de Energía del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN; y el Oficio N° 1928-MEM/DGE presentado el 31 de octubre de 2018 (S.I. N° 39805-2018), emitido por la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas; que contienen las respuestas a la consulta de un área de mayor extensión, del cual formó parte "el predio" (fojas 17 y 15); y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre 2019, "el predio" se superpone con la concesión definitiva de la línea de transmisión eléctrica L.T PARAMONGA NUEVA- HUACHO (L-2213) de tensión de 220KV, otorgada a favor de la empresa Red de Energía del Perú S.A mediante las Resoluciones Supremas N° 081-94-EM, N° 047-2002-EM y N° 062-2009-EM, asimismo, mediante la Resolución Ministerial N° 272-95-EM/VME, se le otorgó a dicha empresa una servidumbre de electroducto de 25 metros de ancho (faja de servidumbre), la misma que afecta a "el predio" en un área total de 15 276,91 m² aproximadamente (representa el 6% de "el predio") (fojas 168).

13.3 Que, respecto a la servidumbre el artículo 1036 del Código Civil, señala que es inseparable del predio, por lo que se transfiere con éste y subsiste cualquiera sea su propietario; asimismo, el numeral 5.3 de las disposiciones generales de la Directiva N° 007-2016/SBN denominada "Procedimiento para la Constitución del Derecho de Servidumbre sobre Predios Estatales", aprobado mediante Resolución N° 70-2016/SBN, publicada el 19 de octubre de 2016, establece que si un predio se encuentra gravado con el derecho de servidumbre puede ser objeto de venta o transferencia.



13.4 Que, estando “el predio” afectado por una servidumbre de electroducto, se deberá tener en cuenta lo regulado en el artículo 115 del Decreto Ley N° 25844, y lo previsto en la Resolución Ministerial N° 272-95-EM/VME, **respecto a las restricciones de uso** en el área otorgada como servidumbre, toda vez que no se pueden realizar construcciones, ni efectuar y/o mantener plantaciones cuyo desarrollo supere las distancias mínimas de seguridad debajo de las líneas de alta tensión, ni en la zona de influencia de los electroductos, establecidas por el Código de Electricidad – Suministro 2011, prohibiciones que también se encuentran señaladas en el artículo 220° del Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-93-EM.

13.5 Según se desprende del Oficio N° 628-2019-INGEMMET/DC presentado el 28 de agosto de 2019 (S.I N° 28825-2019), 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” (fojas 148), y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, “el predio” se superpone parcialmente con la concesión minera “El Progreso de Santa María”, la cual tiene como titular a P.V.A. Construcciones E.I.R.L., en un área aproximada de 120 611,13 m² (representa el 47% aprox. de “el predio”) con código 010051618, cuyo estado es en “trámite” (fojas 168).



13.6 Que, de acuerdo al artículo 9 de la Ley General de Minería, aprobada mediante D.S. N° 014-92-EM, señala “(...)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 lo señalado 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 concesión minera no limita la libre disposición de “el predio”.



13.7 Según lo señalado en: i) el Oficio N° D000599-2019/DSFL/MC de fecha 27 de agosto de 2019, 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” (fojas 146), y ii) el Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 168).

13.8 Según se desprende del Oficio N° 316-2018-ANA-AAA.CF-ALA.H presentado el 25 de setiembre 2018 (S.I. N° 35765-2018), emitido por la Autoridad Local del Agua Huaura, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión, del cual formó parte “el predio” (fojas 12), y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, “el predio” no se superpone con la franja marginal del Río Huaura (fojas 168).



RESOLUCIÓN N° 798-2019/SBN-DGPE-SDDI

13.9 Mediante Oficio N° 094-2019-HMLB-GDYOT-SGEPYOP/MPH de fecha 11 de junio de 2019, la Municipalidad Provincial de Huaura informó que en el área en consulta, del cual formó parte "el predio", no existe zonificación establecida ni vías proyectadas; información corroborada con el Plano de Zonificación de la ciudad de Huacho del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2022, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (fojas 95 y 168).

13.10 Mediante Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, se señala que revisado el plano remitido por la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural del Gobierno Regional del Lima- DREFOR, "el predio" se superpondría en un 62% aproximadamente con el área materia del Expediente N° 1465-2003 (2008401455), correspondiente a la solicitud de formalización de terreno eriazo, presentado por la Asociación Ganadera Agro-Industrial "El Milagro- Huaura" seguida ante dicha entidad; sin embargo, del análisis gráfico realizado por el profesional técnico de esta Superintendencia, respecto de los últimos documentos técnicos que obran en el citado expediente, entre ellos, plano y memoria descriptiva, se verificó que no existe superposición alguna con "el predio" (fojas 168).

No obstante ello, y atendiendo que la DREFOR no ha emitido pronunciamiento alguno sobre la evaluación de tales documentos técnicos, corresponde publicitar la existencia del referido procedimiento seguido ante dicha entidad.

13.11 El "predio" no se superpone con áreas naturales protegidas, según la verificación del portal web del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas – SERNANP, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (fojas 168).

13.12 "El predio" no se superpone con zona de riesgo no mitigable, según la verificación del portal web del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción de Riesgo de Desastres - CENEPRED, asimismo, de la inspección realizada en campo, se verificó que su topografía no presentaría las características de una zona de riesgo no mitigable, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (fojas 168).

13.13 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 31 de julio de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 184-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 133) y del Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, "el predio": **i)** se encuentra parcialmente ocupado con dos (2) reservorios de agua con geomembrana que encierran un área aprox. de 636,94 m² (0.25%), dos (2) antenas de alta tensión que ocupan un área de 208.73 m²



aprox. (0.08 %), una construcción de ladrillo que abarca un área aprox. de 138.18 m² (0.05 %) y plantaciones de maracuyá y pecana que ocupan un área aprox. de 51 560.80 m² (20.22%), las mismas que se encuentran delimitadas parcialmente con cerco de palos de madera y alambre de púas (en una longitud de 327,62 metros aprox.), dichas ocupaciones encierran un área total de 52,544.65 m² (20.56%); **ii**) presenta trochas carrozables en su interior; **iii**) es de naturaleza eriaza, presenta topografía variada conformada por zonas con pendiente ligeramente inclinada y accidentada, así como, por zonas planas; **iv**) cuenta con un tipo de suelo arenoso, con afloramiento rocoso; y, **v**) se accede a través de la carretera Panamericana Norte altura del Km. 152+160, margen derecho siguiendo la dirección norte, continuando por la Av. Perú (vía asfaltada) hasta llegar a la Av. Libertad siguiendo un recorrido 468.00 metros aprox., se gira a la izquierda hacia una trocha carrozable de forma sinuosa (que recae sobre predio sin inscripción registral) hasta llegar a otra trocha carrozable (que recae sobre propiedad del Ministerio de Agricultura), esta última atraviesa cultivos de arándanos que pertenecen a la empresa Inka's Berries S.A.C, hasta llegar a "el predio".



13.14 Considerando que una de las trochas carrozables que sirve de acceso a "el predio" recae sobre propiedad del Ministerio de Agricultura inscrita en la partida N° P01013123 de la Oficina Registral de Huacho, será necesario que se tramite ante dicha entidad la servidumbre de paso correspondiente, ello de conformidad al artículo 1051 del Código Civil¹; así también, de ser el caso, la autorización ante la empresa que conduce los cultivos por los cuales se accede a "el predio".

13.15 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, 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 disposición o administración respecto de "el predio" (fojas 168).

13.16 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 01325-2019/SBN-PP recibido el 19 de agosto de 2019, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 143).

14. 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° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 979-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019;

¹ La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos. Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 798-2019/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 L, ubicada a la altura del km 152+160 de la Panamericana Norte, aproximadamente a 7,22 km al sureste del Centro Poblado Huaura y al sur del río Huaura, altura del Centro Poblado Alcantarilla.	Distrito de Santa María, provincia de Huara y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 133753	Partida N° 50226248 O.R. Huacho	255 050,72 m ²	US\$ 104 656,07

Regístrese y Comuníquese. -
POI 20.1.4.11



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