

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 813-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 517-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 432,191.80 m², denominado Parcela 02, ubicado a 900 m de distancia de la Carretera Panamericana Norte, margen derecho altura del Km 336 (Tramo Lima-Ancash), distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 110333333 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° 133892, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N°. 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO"); 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, 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”, concordado con el segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: 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, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limitan su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta, en bases administrativas de la subasta pública, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.



5. Que, de conformidad con la normativa referida en el numeral precedente mediante Informe de Brigada N° 357-2019/SBN-DGPE.SDDI del 29 de marzo de 2019 (fojas 18), se concluyó, entre otros, que el área de mayor extensión (5 275 092,01 m²) de la cual formó parte “el predio”, es un bien de titularidad del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes estatales.

6. Que, habiéndose determinado la titularidad a favor del Estado, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 447-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019 (fojas 43) y ficha de análisis costo-beneficio (fojas 50), concluyéndose entre otros que: i) su uso potencial es para Minería orientado al desarrollo de dicha actividad, a través de la inversión privada vinculada al desarrollo de proyectos relacionados a la amortiguación de la actividad minera y plantas de derechos mineros, con los cuales se prevé obtener beneficios económicos y sociales del Estado; ii) con el fin de maximizar el rendimiento económico-social se incorpora al portafolio del Estado “el predio”; y, iii) el acto de venta por subasta pública ofrece mejores resultados económicos y sociales para el Estado en el corto plazo (fojas 43).

7. Que, de conformidad con el numeral 6.1.2¹ de “la Directiva N° 001-2016 N° 009-2019/SBN-GPE-SDDI del 24 de mayo de 2019, 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 a la que hace referencia el numeral 6.1.1² de “la Directiva N° 001-2016”. Siendo que, mediante Memorandum N° 00051-2019/SBN del 30 de mayo de 2019, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose con aperturar el Expediente N° 517-2019/SBNSDDI (fojas 55).

8. 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 Memorando N° 1795-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019 (fojas 56), 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.

9. Que, en ese contexto mediante Oficio N° 037-2019/SBN-OAF-SAA del 03 de junio de 2019 (fojas 63), se solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio”. En atención a ello, mediante Oficio N° 1738-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el

¹ 6.1.2 6.1.2 Conformidad de la venta por el Titular del Pliego

El área competente de la entidad eleva la documentación señalada en el numeral 6.1.1 de la presente Directiva, a fin que el titular priorice el procedimiento para la venta y se continúe el trámite del mismo.

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, conforme a la atribución conferida en el ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI.

(...)

² 6.1.1 Identificación y evaluación de predios de libre disponibilidad

El área competente de la entidad selecciona de oficio los predios de libre disponibilidad de su propiedad que serán propuestos para la venta por subasta pública, y organiza la documentación sustentatoria correspondiente, la cual debe incluir cuando menos: a) Informe que contiene aspectos de la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; e) Certificado de parámetros urbanísticos, en caso de existir; f) Documento de valor referencial; y, g) Ficha de análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 3.

En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI es la unidad competente para efectuar dichas actividades.



RESOLUCIÓN N° 813-2019/SBN-DGPE-SDDI

13 de agosto de 2019 (S.I. n° 26853-2019) (fojas 79), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial de "el predio" del 19 de julio de 2019, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 122 169,72 (Ciento Veintidós Mil Ciento Sesenta y Nueve Con 72/100 Dólares Americanos).

10. Que, mediante Informe de Brigada N° 947-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto del 2019 (fojas 104), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio".

11. Que, respecto de "el predio", en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9) de "la Directiva N° 001-2016", entre otros, documentos de respuesta a la consulta sobre Zonificación y Vías (fojas 8); partida registral (fojas 69); el plano perimétrica-ubicación (fojas 36); memoria descriptiva (fojas 37); tasación (fojas 80); y, ficha técnica (fojas 42).

12. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 1009-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de septiembre del 2019 (fojas 112) el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 1004-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre de 2019 (en adelante "el Informe") así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

- 12.1 "El predio" cuenta con un área de 432,191.80 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11033333 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° 133892.
- 12.2 "El predio" no se superpone con líneas de transmisión eléctrica, aras naturales protegidas, zonas de riesgo de desastres, Comunidades Campesinas, ni predios rurales, identificados con Unidades Catastrales, 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 "el Informe".
- 12.3 Según el Oficio N° 113-2019-MPH-A presentado el 12 de marzo de 2019 (S.I. N° 07896-2019) (fojas 8), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney, informó que el área matriz de la que formó parte "el predio" no cuenta con zonificación establecida, por no encontrarse dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Huarney.
- 12.4 Según lo señalado en el Oficio N° D000561-2019-DSFL/MC, presentado el 19 de agosto de 2019 (S.I. N° 27608-2019) (fojas 102), emitido por La Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, el área matriz de la que formó parte "el predio" se superpone con el Monumento Arqueológico Prehispánico Red Vial Inca – Tramo: Tambo Real – Puerto Huarney; y, Sub Tramo: Manchan – Puerto Huarney; sin embargo, según el análisis gráfico efectuado en base a la información remitida y al Geo portal Web GEOIDEP de la Secretaria de



Gobierno Digital, "el predio" no se encuentra afectado por el citado monumento arqueológico según se advierte en la evaluación efectuada en "el Informe".

- 12.5 De la evaluación realizada en "el Informe", con el apoyo del Geo Portal Web del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico, se advierte que "el predio" se superpone parcialmente en 73,52% (317 737,33 m²), con la concesión minera "Paloma Valentina" (código: 010379318), encontrándose en estado de trámite.

Al respecto, 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 existencia de una concesión minera no limita la libre disposición de "el predio".

- 12.6 De la revisión de la partida registral donde corre inscrito "el predio", de la consulta a la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en "el Informe", y de acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorandum N°. 01325-2019/SBN-PP recibido el 19 de agosto de 2019 (fojas 101), se advierte que "el predio" no se superpone con proceso judicial alguno.

- 12.7 De acuerdo a la inspección ocular del 01 de agosto de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N°. 0207-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 108), y de "el Informe", "el predio": **i)** se encuentra libre de ocupación en toda su extensión; **ii)** se accede a la altura del Km 336 (margen derecha en dirección Lima - Ancash), continuando luego por un camino carrozable que se conecta con la red vial inca, y se recorre un tramo de esta, luego se gira hacia la izquierda por un camino de acceso que llega al lado este del terreno; y, **iii)** es de forma irregular y de naturaleza eriaza, presenta suelo de textura arenosa y topografía plana en gran parte de su extensión, con presencia de zonas accidentadas, lomas y laderas de cerros.

Cabe indicar que, la trocha carrozable por la cual se accede a "el predio", la que fue indicada en la inspección técnica descrita en el párrafo anterior, recae sobre la Red Vial Inca considerada como Monumento Arqueológico conforme a lo descrito en el numeral 12.4 de la presente Resolución; por lo que, de ser el caso, el eventual adquirente deberá tramitar la autorización correspondiente ante el Ministerio de Cultura.

- 12.8 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 disposición o administración respecto de "el predio".

13. 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)** que el Superintendente Nacional de Bienes Estatales ha otorgado su conformidad; por lo que corresponde aprobar la venta por subasta pública de "el predio".



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 813-2019/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, el TUO de la 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° 1004-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 1009-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019;

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 2, ubicada a 900 m de distancia de la carretera Panamericana Norte, margen derecho altura del Km 336 (Tramo Lima-Ancash).	Distrito de Culebras, provincia de Huarmey, departamento de Ancash	Estado Peruano CUS N° 133892	Partida N° 11033333 O.R. Casma	432 191,80 m ²	US\$ 122 169,72

Regístrese y Comuníquese.-
POI 20.1.4.11



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