

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 814-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N°. 519-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 634 325,81 m², denominado Parcela 03, ubicado a 840 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°. 11033334 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°. 133893, 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 (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, 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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”, 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 las 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 20), se concluyó, entre otros, que el área de mayor extensión (5 275 092,01m²) 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°. 490-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo 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 desechos 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 Inmobiliario 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.



7. Que, de conformidad con el numeral 6.1.2¹ de “la Directiva N°. 001-2016” mediante Informe N°. 009-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2019 (fojas 14), se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para su venta por subasta pública, con la finalidad de obtener 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 (fojas 55), el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose con aperturar el Expediente N°. 519-2019/SBNSDDI.

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

¹ **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° 814-2019/SBN-DGPE-SDDI

atención a ello, mediante Oficio N°. 1738-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 13 de agosto de 2019 (S.I. N°. 26853-2019) (fojas 78), 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\$ 179 307,90 (Ciento Setenta y Nueve Mil Trescientos Siete y 90/100 Dólares Americanos).

10. Que, mediante Informe de Brigada N°. 948-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2019 (fojas 102), 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 9); partida registral (fojas 69); el plano perimétrico-ubicación (fojas 36); memoria descriptiva (fojas 37); tasación (fojas 79); y, ficha técnica (fojas 106).

12. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N°. 1008-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 (fojas 110), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N°. 1011-2019/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 634 325,81 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida Registral 11033334 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°. 133893.

12.2 El predio" no se superpone con líneas de transmisión eléctrica, áreas 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 9), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey, 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 Huarmey.

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 Huarmey; y, Sub Tramo: Manchan – Puerto



Huarmey; 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”.

Sin perjuicio de lo referido en el párrafo precedente, en los Informes de Brigada N°. 357 y 383-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo y 8 de abril de 2019 (fojas 20 al 26 y 31 al 34), respectivamente, se indicó que “el predio” se superpone parcialmente en 4.94 % (31 354,54 m²) con el área de protección o amortiguamiento de la denominada Red Vial Inca (área con valor arqueológico); sin embargo, según “el Informe” en los referidos documentos se consideró, para determinar el área de protección o amortiguamiento, lo indicado en el “Plan de Desarrollo Urbano-PDU de la provincia de Casma 2017-2027”³; en este sentido es importante señalar que el referido Plan obedece únicamente al desarrollo urbano y rural de la circunscripción de la provincia de Casma, siendo éste de nivel provincial y de su competencia la organización del espacio físico y usos del suelo, conforme a los artículos 192° de la Constitución Política del Perú⁴ y 2°, 73° y 79°⁵ de la Ley Orgánica de Municipalidades; por lo que no resulta idóneo aplicar lo referido a aquellos predios ubicados en la provincia de Huarmey.



- 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 91,67% (581 456,32 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 100), 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°. 0208-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 106), se verificó que “el predio”:

i) se encuentra libre de ocupación en toda su extensión; **ii)** el acceso a “el predio” se da a partir de la Carretera Panamericana Norte, altura del kilómetro 336 (margen

³ <http://eudora.vivienda.gob.pe/OBSERVATORIO/documentos/PDU/CASMA/Tomo%201%20-%20PDU%20CASMA%202017-2027.pdf>

⁴ Constitución Política del Perú. Define en su artículo 192° que las Municipalidades tienen competencia, entre otras, para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes.

⁵ Ley N° 27972. Ley Orgánica de Municipalidades

Artículo 2°.- Los Gobiernos Locales son órganos de gobierno que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Artículo 73°.- establece que es de su competencia la Organización del Espacio Físico y Usos del Suelo en sus respectivas jurisdicciones, ente otras materias.

Artículo 79°.- se establece como funciones específicas de las municipalidades provinciales aprobar el Plan de Desarrollo Urbano de nivel provincial que identifique las áreas urbanas, de protección o de seguridad por riesgo natural y de las de conservación ambiental.



RESOLUCIÓN N° 814-2019/SBN-DGPE-SDDI

derecho), siguiendo la dirección Lima – Ancash, continuando luego por un camino carrozable que se conecta con la Red Vial Inca que colinda con la parcela; y, **iii)** tiene suelo de textura arenoso y topografía plana en gran parte de su extensión, con poca presencia de zonas accidentadas, y lomas.

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 y que se conecta con la Red Vial Inca, recaen sobre predio de propiedad estatal (área remanente inscrita en la Partida 11006175 del Registro de Predios de Casma, con CUS N°. 52850). En ese contexto, 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, 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, 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° 1011-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1008-2019/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 (m²)	PRECIO BASE
Parcela 3, ubicada a 840 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°. 133893	Partida N° 11033334 O.R. Casma	634 325,81m²	US\$ 179 307,90

Regístrese y Comuníquese.-
POI 20.1.4.11



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

