



## **RESOLUCIÓN N° 932-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de octubre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 520-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 104 028,29 m<sup>2</sup>, denominado Parcela 4, ubicado a 780 metros 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, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 11033335 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° 133894, 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 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 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° 491-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo 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 43).

8. Que, mediante Informe N° 009-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2019, esta Subdirección solicitó al Superintendente la conformidad de venta por subasta pública, entre otros, de “el predio”, de acuerdo con el primer párrafo del numeral 6.1.1<sup>1</sup> de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 12).

9. Que, mediante Memorándum N° 00051-2019/SBN del 30 de mayo de 2019, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a generar el Expediente N° 520-2019/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2<sup>2</sup> y 6.1.4<sup>3</sup> de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 54).

<sup>1</sup> 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; y, f) Documento de valor referencial; y, g) Ficha de análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 3 (...).

<sup>2</sup> “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 (...).”

<sup>3</sup> “Con el memorando de conformidad para la venta, en los procedimientos a cargo de la SBN, o con el memorando de priorización de actividades, para el caso de los procedimientos a cargo de las demás entidades públicas, el área competente procede a abrir el expediente administrativo (...).”





## **RESOLUCIÓN N° 932-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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 (...)*. En ese sentido, a fin de determinar el valor comercial de "el predio", mediante Oficio N° 037-2019/SBN-OAF-SAA del 03 de junio 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 63).

11. Que, mediante Oficio N° 1738-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 13 de agosto de 2019 (S.I. N° 26853-2019), 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 19 de julio de 2019, en el cual se indica que el valor comercial del mismo asciende a US\$. 29 406,17 (Veintinueve Mil Cuatrocientos Seis con 17/100 Dólares Americanos) (fojas 78).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 949-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio" (fojas 112).

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, documento de respuesta a la consulta sobre zonificación y vías, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, partida registral, tasación y la ficha técnica de "el predio" (fojas 08, 36, 37, 65, 71, y 100).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 1153-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 109), el cual señala lo siguiente:

14.1 "El predio" cuenta con un área de 104 028,29 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11033335 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° 133894. Asimismo, según se desprende de la indicada partida, sobre "el predio" no recaen cargas ni gravámenes.

14.2 "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



consta en el Informe de Brigada N° 1159-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019.

- 14.3** Según lo señalado en el Oficio N°. D000561-2019-DSFL/MC, presentado el 19 de agosto de 2019 (S.I. N°. 27608-2019) (fojas 93), 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, cabe precisar que, de acuerdo al levantamiento topográfico realizado en la inspección de campo del 21 de febrero de 2019, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1159-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, la indicada red vial no afecta a “el predio”, concluyéndose que la misma se ubica colindante a este por el lado noreste.

Cabe indicar que, la referida red vial inca, es considerada como Monumento Arqueológico Prehispánico la cual forma parte del Patrimonio Cultural de la Nación, encontrándose amparado por el Artículo 21<sup>4</sup> de la Constitución Política del Perú, conforme a su vez con la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación, Ley 28296<sup>5</sup>, que determinan su carácter intangible, inalienable e imprescriptible.

- 14.4** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1159-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, con el apoyo del Geo Portal Web del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico -INGEMMET, se advierte que “el predio” se superpone parcialmente en un área aproximada de 100 464,29 m<sup>2</sup> (96,57%), con la concesión minera “Paloma Valentina” (código: 010379318), encontrándose en estado de trámite (fojas 106).

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.

Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1159-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, 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

<sup>4</sup> Artículo 21.- Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.  
(...)

<sup>5</sup> **Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. Artículo 6°.- Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.**

6.1 Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.





## **RESOLUCIÓN N° 932-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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".

**14.5** 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 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, según consta en el Informe de Brigada N° 1159-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019.

**14.6** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 02 de agosto de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0209-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 100) y del Informe de Brigada N° 1159-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio": *i)* se encuentra libre de ocupación en toda su extensión; *ii)* cuenta con un suelo de textura arenoso y topografía plana en gran parte de su extensión, con poca presencia de zonas accidentadas, y lomas; y, *iii)* su acceso se da a partir de la Carretera Panamericana Norte, altura del kilómetro 336, siguiendo la dirección Lima – Ancash, continuando luego por un camino carrozable que se conecta con la Red Vial Inca, frente a la cual se ubica "el predio".

Conforme consta en el referido informe, las trochas carrozables de acceso, y el camino inca, recaen sobre predio de propiedad estatal (Área Remanente Partida N° 11006175 del Registro de Predios de Casma, anotado en el CUS N° 52850). Asimismo, considerando que el acceso a "el predio" es a través de la red vial inca, el eventual adquirente de "el predio" deberá tramitar las autorizaciones pertinentes ante el Ministerio de Cultura.

**14.7** Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales y el Aplicativo JMAP de esta Superintendencia, según se señala en el Informe de Brigada N° 1159-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 01556-2019/SBN-PP del 23 de setiembre de 2019, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 106).

**14.8** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1159-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, revisada la base gráfica de solicitudes de ingreso de esta Superintendencia y el JMAP, se ha verificado que no existe solicitud alguna para el otorgamiento de algún acto de administración o disposición, en trámite o pendiente de atención, que pudiera afectar la libre disponibilidad de "el predio" (fojas 106).

**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° 1159-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 1153-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019;

**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 4, ubicado a 780 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.	Estado Peruano CUS N° 133894	Partida N° 11033335 O.R. Casma	104 028,29 m <sup>2</sup>	US\$ 29 406,17

**Regístrese y Comuníquese. -**  
POI 20.1.4.11



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