



RESOLUCIÓN N° 934-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 705-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 38 646.85 m², denominado PARCELA 11, ubicado aproximadamente a 1.40 km de distancia de la Prolongación Buenos Aires y hacia el lado oeste del Centro Poblado Menor Cambio Puente; Distrito de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11119681 del Registro de Predios, Zona Registral N° VII, Sede Huaraz, Oficina Registral Chimbote, de propiedad del Estado, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 135570, 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° 736-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio 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 47).

8. Que, mediante Informe N° 015-2019/SBN-GPE-SDDI del 16 de julio 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 6.1.1¹ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 18).

9. Que, mediante Memorandum N° 0069-2019/SBN del 22 de julio 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° 705-2019/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2² y 6.1.4³ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 62).

¹ 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 (...).

² “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 (...).”

³ “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° 934-2019/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° 255-2019/SBN-OAF del 25 de julio 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 71).



11. Que, mediante Oficio N° 1826-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 23 de agosto de 2019 (S.I N° 28214-2019), 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 12 de agosto de 2019, en el cual se indica que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 171 003.76 (Ciento Setenta y Un Mil Tres con 76/100 Dólares Americanos) (fojas 80).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 1058-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio" (fojas 108).



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, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, documento de respuesta a la consulta sobre zonificación y vías, tasación, partida registral y ficha técnica de "el predio" (fojas 39, 40, 72, 81, 107 y 117).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 1155-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 127), el cual señala lo siguiente:



14.1 "El predio" cuenta con un área de 38,646.85 m², inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11119681 del Registro de Predios, Zona Registral N° VII, Sede Huaraz, Oficina Registral Chimbote, de propiedad del Estado y, registrado con Código Único SINABIP – CUS N° 135570. Asimismo, según se desprende de la indicada partida, sobre "el predio" no recaen cargas ni gravámenes.

14.2 Mediante Oficio N° 000734-2019/DSFL/DGRA/VMPCIC/MC presentado el 24 de abril de 2019 (S.I N° 013429-2019), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura comunicó que el área matriz del cual formó parte "el predio" se superpone parcialmente con los monumentos arqueológicos prehispánicos- MAPs delimitados Cementerio Norte Cerro Tambo Real y Cementerio Sur Cerro Tambo Real; sin embargo, conforme consta Informe de Brigada N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04

de octubre de 2019, realizado el análisis gráfico de dicha información, se advierte que “el predio” no se superpone con los indicados monumentos arqueológicos, información que a la fecha se corrobora de lo visualizado en el portal del Sistema de Información Geográfica de Arqueología - SIGDA del Ministerio de Cultura (fojas 12 y 124).

14.3 Según lo señalado en: **i)** el Oficio N° 0484-2019-COFOPRI/OZANCH presentado el 6 de mayo de 2019 (S.I. N° 14670-2019), emitido por la Oficina Zonal de Ancash del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión que involucra a “el predio”, y **ii)** el Informe de Brigada N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” no se superpone con predios formalizados o en proceso de formalización (fojas 14 y 124).

14.4 Según lo visualizado en el Geo Portal del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” se superpone parcialmente en un área de 4,336.78 m², (10.51% de “el predio”) y 5,386.13 m², (13.06% de “el predio”), con las concesiones mineras “Rosa Celia” y “Rosa Celia I”, siendo el titular de ambos Juan Alberto Cabrera Villajulca, con código N° 30057312 y 30003513, cuyos estados son “vigente (fojas 124).



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”.



14.5 De acuerdo a lo informado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash –DRA GORE ANCASH, con el Oficio N° 181-2019-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCTE.TE presentado el 19 de marzo de 2019 (S.I. N° 08802-2019), y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” no se superpone con trámite administrativo alguno ante la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash –DRA GORE ANCASH (fojas 118 y 124).

14.6 “El predio” no se superpone con Áreas Naturales Protegidas, Comunidades Campesinas, Líneas de Transmisión Eléctrica, ni Áreas con Titulación Agrícola, según la verificación en las bases temáticas de la SBN y de los diversos Geo Portales WEB de las diversas entidades públicas, conforme se



RESOLUCIÓN N° 934-2019/SBN-DGPE-SDDI

advierte del Informe de Brigada N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 124).

14.7 De acuerdo a lo informado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa, con el Informe Técnico N° 488-2019-PAC-SGPUyE-GDU-MPS, remitido con el Oficio N° 205-2019-GDU-MPS del 26 de octubre de 2018 presentado el 31 de julio de 2019 (S.I. N° 025458-2019) y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019, "el predio" se encuentra fuera del ámbito del Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022, por lo que no cuenta con zonificación, y se encuentra inmerso totalmente en un área denominado "Zona Productiva" según el Plan de Acondicionamiento Territorial-PAT (fojas 72 y 124).



14.8 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 03 de octubre de 2019, según consta en la Ficha Técnica N° 247-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 117) y del Informe de Brigada N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio": *i)* se encuentra bajo custodia de terceros, ocupado con plantaciones de palta en área aproximada de 19,323,42 m² (50%); parcialmente cercado con columnas de concreto y muros de ladrillos, con presencia de un reservorio con agua construido con geomembrana y mangueras de riego tecnificado; *ii)* es de forma irregular, posee una topografía con pendiente que va desde suave a moderada, con un tipo de suelo arenoso; *iii)* se accede a través de una trocha carrozable que se conecta con el Jr. Pallasca, el cual forma parte de la red vial local del Centro Poblado Menor Cambio Puente, articulado con la Prolongación Buenos Aires, la misma que se conecta con otras vías locales del distrito de Chimbote y la Carretera Panamericana Norte, sin restricción alguna; y, *iv)* no cuenta con los servicios de agua, luz ni desagüe.



14.9 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1163-2019/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".

14.10 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 01556-2019/SBN-PP recibido el 23 de setiembre de 2019, "el predio" no se superpone con proceso judicial alguno; sin embargo, sí presenta superposición en un área de 37,727,05 m² (97.62%) con una (01) investigación preliminar sobre



usurpación agravada, seguida bajo la carpeta fiscal N° 3106014502-2019-305-0, ante la Segunda Fiscalía Provincial Penal Corporativa del Santa, interpuesto por esta Superintendencia contra Vilma Ana Huamán Sánchez, la misma que se encuentra en trámite (fojas 115).

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° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 1155-2019/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 11, ubicado aproximadamente a 1.40 km de distancia de la Prolongación Buenos Aires y hacia el lado oeste del Centro Poblado Menor Cambio Puente.	Distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash	Estado Peruano CUS N° 135570	Partida N° 11119681 O.R. Chimbote	38 646,85 m ²	US\$ 171 003,76

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