

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0305-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 494-2020/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado **Lote 11** de 72 698,49 m<sup>2</sup> ubicado a 730 metros de la carretera Panamericana Norte km 1,087+209, altura del peaje de ingreso a la ciudad de Talara lado oeste, en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 11098143 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I-Sede Piura, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 144230, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021 (en adelante “el Reglamento”) es el organismo público descentralizado, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de aprobar y ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y bajo su competencia, además tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 56.1 del artículo 56°, numerales 57.1 y 57.5 del artículo 57°, numeral 218.1 del artículo 218° y numeral 219.1 del artículo 219° 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 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 numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”: *“Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.*

5. Que, de acuerdo con el artículo 95° de “el Reglamento” en sus numerales establece: *“95.1° La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad; 95.2° En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; 95.3° Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato; 95.4° La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito; y, 95.5° En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.”*

6. 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”.*

7. 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, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio (…)”.*

8. Que, mediante Informe de Brigada N° 223-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2020 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que de evaluación económica y social realizada así como la aplicación de los puntajes correspondientes, se obtienen resultados positivos; en tal sentido, con la finalidad de maximizar la rentabilidad para el mejor aprovechamiento de “el predio”, se recomienda su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado. (fojas 270 al 283).

9. Que, mediante el Informe N° 00011-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020, 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, de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 286 al 301).

10. Que, mediante Memorandum N° 0058-2020/SBN del 20 de julio de 2020, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a abrir el Expediente N° 0494-2020/SBNSDDI (fojas 341).

11. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 219.5 del artículo 219° de “el Reglamento” concordado con el segundo párrafo del numeral 5.7 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”, el precio base del predio, objeto de la compraventa por subasta pública, en primera convocatoria será el valor comercial fijado en tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú; en ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 1152-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de julio de 2020 (fojas 342 al 344), 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.

**12.** Que, en ese contexto mediante Oficio N° 147-2020/SBN-OAF-SAA del 29 de julio de 2020, el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, efectúe la tasación comercial de “el predio” (fojas 348). En atención a ello, mediante Oficio N° 675-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 09 de setiembre de 2020 (S.I N° 14059-2020), y complementado con el Oficio N° 899-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC (S.I N° 17595-2020) presentado el 22 de octubre de 2020, la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial de “el predio” teniendo como fecha de tasación el 21 de agosto de 2020, indicando que el valor comercial del mismo asciende a US\$. 188,853.62 (Ciento Ochenta y Ocho Mil Ochocientos Cincuenta y Tres con 62/100 Dólares Americanos). (fojas 385 al 433).

**13.** Que, mediante Informe de Brigada N° 866-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2020, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 455-458).

**14.** Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9) de “la Directiva N° 001-2016”, entre otros, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, partida registral, tasación, el certificado de zonificación y vías, y ficha técnica de “el predio” (fojas 261, 262 al 263, 356 al 357, 401 al 406, 434 al 438 y, 491 al 492).

**15.** Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 351-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2021 (fojas 493 al 497), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 318-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2021 (fojas 479 al 489) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

- 15.1** “El predio” cuenta con un área de 72 698,49 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11098143 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 144230. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.
- 15.2** Según lo advertido en el Oficio N° D001066-2019-DSFL/MC presentado el 03 de enero de 2020 (S.I. N° 00123-2020) y el Oficio N° D00671-2020/DSFL/MC presentado el 19 de agosto de 2020 (S.I N° 012516-2020), remitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no presenta superposición con monumento arqueológico prehispánico (fojas 365 al 366 y 482)
- 15.3** Según lo advertido del plano catastral minero remitido por la Unidad de Catastro Minero y Pre Catastro de la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET con el Oficio N° 299-2020-INGEMMET/DC presentado el 27 de agosto del 2020 (S.I. N° 13113-2020) y conforme a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no se superpone con concesiones mineras. (fojas 380 al 384 y 482).
- 15.4** De acuerdo a lo comunicado mediante el Oficio N° GGRL-TERI-GFIG-001-2020 presentado el 21 de enero de 2020 (S.I. N° 01612-2020) por la Gerencia General de PERUPETRO y conforme a lo señalado en “el Informe”: i) “el predio” se encuentra totalmente sobre el ámbito del LOTE IV, el cual tiene contrato vigente con Graña y Montero Petrolera S.A.; ii) en el área matriz del cual se ha independizado “el predio” se han perforado el pozo 4720 (estado: Abandono Permanente - APA) y Pozo N°1692 (estado: Abandonado durante la Perforación – DPA); sin embargo, se ha descartado superposición de “el predio” con los mismos; y, iii) según lo informado por PERUPETRO, Graña y Montero Petrolera S.A. no cuenta con ninguna instalación en el predio en consulta y éste no interfiere con ningún proyecto futuro de perforación. (fojas 217 al 219 y 482 al 483).

Al respecto, de conformidad con lo establecido en artículo 66<sup>o</sup><sup>1</sup> la Constitución Política del Perú, los recursos naturales son patrimonio de la Nación, fijándose por ley orgánica las condiciones de

<sup>1</sup> Artículo 66.- Recursos Naturales Los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación. El Estado es soberano en su

su utilización y de su utilización a favor de particulares, mediante la figura de la concesión. En ese sentido, un contrato para la explotación de hidrocarburos no otorga derecho sobre el terreno superficial; por lo que, el titular deberá gestionar permisos, derechos de servidumbre, derechos de superficie, así como cualquier otro tipo de derechos y autorizaciones sobre terrenos públicos o privados, que resulten necesarios para que lleve a cabo sus actividades, conforme lo prevé el artículo 82 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica de Hidrocarburos, Ley N° 26221.<sup>2</sup> En ese sentido, la existencia de un contrato de explotación de hidrocarburos sobre “el predio” no limita su libre disponibilidad.

- 15.5** Según lo informado con el Oficio N° 313-2020-ANA-GG/DSNIRH presentado el 03 de marzo de 2020 (S.I. 05847-2020) por la Dirección del Sistema Nacional de Información de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua- ANA, el área matriz del cual se independizó “el predio” se superpone con quebradas secas de origen intermitente, las cuales no cuentan con fajas marginales delimitadas; sin embargo, conforme a lo señalado en “el Informe”, se identificaron a las quebradas “Ancha” y “Seca” respecto de las cuales, la Autoridad Administrativa del Agua Jequetepique – Zarumilla mediante el Informe Técnico N° 006-2016-ANA-AAA-JZ-SDCPRH/HMPP remitido mediante el Oficio N° 849-2016-ANA-AAA-JZ-V presentado el 23 de mayo de 2016 (S.I. N° 13426-2016)<sup>3</sup> comunica que como mínimo la actividad a desarrollar debe tener 25 metros paralelo a línea de superposición; advirtiéndose que “el predio” no se ubica en los cauces de las mismas y se encuentra a una distancia aproximada de 314 y 710 metros, respectivamente, por lo que se descarta afectación (fojas 220 al 222 y 483).
- 15.6** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, líneas de transmisión eléctrica, vías, predios formalizados por COFOPRI ni áreas de titulación agrícola, según la verificación en las bases temáticas de la SBN y en los geo portales web de las diversas entidades públicas, conforme se advierte de “el Informe” (fojas 484)
- 15.7** Mediante Oficio N° 358-09-2020-A-MPT presentado el 11 de setiembre de 2020 (S.I. N° 14251-2020) la Subgerencia de desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara, remite el Certificado de Zonificación y Vías N°06-02-2020-SGDU-MPT, en el cual indica que el área en consulta que involucra “el predio” presenta zonificación Residencial Densidad Media – RDM, conforme al Plan de Usos de Suelos aprobado con Ordenanza Municipal N°001-0002-2000-MPT, cuyo plano denominado “ZONIFICACION CONFORME A PLAN USOS DE SUELOS/OM 01-01-2000” se encuentra adjunto al certificado antes mencionado.

Asimismo, realizando el contraste con el Plan de Usos del Suelo Área de Expansión 1999-2012 (lámina N°30B)<sup>4</sup> de la Municipalidad Provincial de Talara, aprobado con Ordenanza N° 001-02-2000-MPT del 03-03-2000 y con el Mapa Plan de Uso de Suelos ante Desastres de la ciudad de Talara remitido mediante Oficio N° 004-01-2018-A-MPT presentado el 04 de enero de 2020 (S.I. N° 00369-2018<sup>5</sup>), se verifica que “el predio” recae sobre una zona denominada Área de Reserva Urbana –ARU, la misma que constituye una clasificación de uso de suelo urbanizable y no una zonificación, conforme a lo señalado en “el informe”.

---

aprovechamiento. Por ley orgánica se fijan las condiciones de su utilización y de su otorgamiento a particulares. La concesión otorga a su titular un derecho real, sujeto a dicha norma legal.

<sup>2</sup> **Artículo 82.-** Las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que desarrollen actividades de Hidrocarburos comprendidas en los Títulos II, III y VIII, tienen derecho a utilizar el agua, grava, madera y otros materiales de construcción que sean necesarios para sus operaciones, respetándose los derechos de terceros y en concordancia con la legislación pertinente. Asimismo, podrán gestionar permisos, derechos de servidumbre, uso de agua y derechos de superficie, así como cualquier otro tipo de derechos y autorizaciones sobre terrenos públicos o privados, que resulten necesarios para que lleven a cabo sus actividades (...).

<sup>3</sup> En atención a lo solicitado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal mediante Oficio N° 6437-2015/SBN-DGPE-SDAPE, para que informe si el área en consulta está afectada por ríos, cauces y/o quebradas, oficio emitido en el procedimiento de otorgamiento de servidumbre, seguido en el Expediente N° 1297-2015/SBNSDDI.

<sup>4</sup> [http://bvpad.indeci.gob.pe/doc/estudios\\_CS/Region\\_Piura/talara/talara.pdf](http://bvpad.indeci.gob.pe/doc/estudios_CS/Region_Piura/talara/talara.pdf) (pag. 200)

<sup>5</sup> Dentro del procedimiento de transferencia predial interestatal de predio estatal, seguido en el Expediente N° 018-2018/SBN-DGPE-SDDI

Al respecto, cabe señalar que de conformidad con los artículos 99<sup>6</sup> y 100<sup>7</sup> del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda, publicado el 24 de diciembre de 2016 en el Diario Oficial “El Peruano”, la zonificación: i) es un instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano; y, ii) tiene como objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano.

- 15.8** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 12 de febrero de 2020, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0027-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 491 al 492), y de “el Informe”, “el predio”: **i)** Corresponde a un terreno en expansión urbana, de topografía plana, suelo de textura arenosa con presencia de malezas y arbustos propios de bosque seco; **ii)** El acceso es desde la Panamericana Norte km 1088+757 (ruta Piura- Tumbes) lado oeste, girando a la izquierda a través de predios del Estado (CUS 88297 y CUS 88303), recorriendo aproximadamente 700 metros se llega a la Vía Colectora Proyectada, girando a la izquierda y continuar aproximadamente 273 metros se llega al “LOTE 11” (lado derecho); **iii)** Se encuentra delimitado parcialmente por un cerco conformado por una malla de color verde y palos de madera que atraviesa “el predio” de noreste a suroeste, restringiendo su acceso, el cual es custodiado por la Inmobiliaria Almapolis (se observa un cartel ofertando terrenos a 750 metros de “el predio”), el área que forma parte de la extensión delimitada abarca 26,665.56 m<sup>2</sup> (36.68%). No se observan edificaciones en su interior; **iv)** No cuenta con servicio de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y domiciliario, sin embargo, su entorno cercano sí (H.U Felipe Santiago Salaverry I Y II- ENACE); por lo que sería factible su instalación; y, **v)** Cabe precisar que el área cercada referida en el ítem iii), adicionalmente, se superpone parcialmente con las parcelas denominados “LOTE 2”, “LOTE 3”, “LOTE 6”, “LOTE 7”, “LOTE 11”, “LOTE 12”, “LOTE 16”, de la propuesta de parcelación de la cual proviene “el predio”, asimismo, con la proyección de una vía colectora.

Asimismo, conforme consta en “el Informe”: **i)** el acceso a “el predio” es a través de los predios estatales inscritos en las Partidas N° 11069558 y N° 11069559 de la Oficina Registral de Sullana, siendo que la Partida N° 11069558 se encuentra cerrada por duplicidad, por lo que sus inscripciones compatibles han sido trasladadas a la Partida N° 11069553 de la Oficina Registral de Sullana; dicho acceso se conecta con la vía colectora proyectada que recae sobre el predio estatal inscrito en la Partida N° 11023138 y colinda por el lado noreste con “el predio”; y, **ii)** el cerco que delimita parcialmente a “el predio” no fue advertido en la inspección ocular realizada el 23 de mayo de 2019, de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica N° 0291-2019/SBN-DGPE-SDDI, encontrándose “el predio” en dicha oportunidad desocupado, condición que se ha mantenido hasta enero del 2020, según las imágenes satelitales disponibles de Google Earth, por lo que su instalación sería posterior a enero 2020 y anterior al 12 de febrero 2020, conforme se desprende de la Ficha Técnica N° 027-2021/SBN-DGPE-SDDI.

Es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el literal c) del numeral 5.1.3 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para la aprobación de la venta y ejecución de subasta pública”, aprobado mediante Resolución N° 096-2019/SBN-GG del 24 de setiembre de 2019, corresponde como una de las acciones posteriores a la conformidad de la venta que en caso el predio se ubique en zona de expansión urbana como ocurre con “el predio”, se actualice la información de su situación física si ha transcurrido tres (3) o más meses desde la última inspección realizada. Sin embargo, en el marco de la Declaratoria de Estado de emergencia dispuesta por el Gobierno Nacional, esta Superintendencia mediante la Resolución 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 ha dispuesto en su artículo 2° de esta última “*que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición,*

<sup>6</sup> Definición de Zonificación:

99.1 La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

99.2 La capacidad de soporte del suelo implica la suficiente asignación de servicios públicos como agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, vialidad, transporte y la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y de recreación, para la zonificación residencial, comercial e industrial. (...).

<sup>7</sup> 100.1 La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo N° 02.

*administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, mientras dure la Emergencia Sanitaria, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios”.*

En ese sentido, se ha prescindido de efectuar nueva inspección técnica a “el predio” considerando que se encuentra disponible cobertura de imagen satelital del Google Earth de noviembre de 2020, de la cual se advierte que “el predio” se mantiene en la condición de parcialmente cercado, conforme se advierte en la Ficha Técnica N° 027-2021/SBN-DGPE-SDDI.

**15.9** Conforme consta en “el Informe”, revisada la base gráfica de trámites de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existe pedidos en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de administración y disposición respecto de “el predio”. (fojas 485).

**15.10** Mediante Memorando N° 303-2021/SBN-PP del 04 de marzo de 2021, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informa que sobre el predio matriz del cual se ha independizado “el predio” recae quince (15) procesos judiciales, sin embargo, revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales<sup>8</sup>, el portal JMAP y el aplicativo SINABIP, según se señala en “el Informe”, “el predio” no se superpone con proceso judicial alguno. (fojas 467 al 472 y 485).

**16.** 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 quinto y sexto 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 TUO de la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, 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° 318 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 351-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2021;

## 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 (m <sup>2</sup> )	PRECIO BASE
Lote 11 ubicado a 730 metros de la Panamericana Norte KM 1, 087+209, altura del peaje de ingreso a la ciudad de Talara lado oeste	Distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura	Estado Peruano CUS N° 144230	Partida N° 11098143 O.R. Sullana	72 698,49 m <sup>2</sup>	US\$ 188,853.62

**Regístrese y Comuníquese.-**  
**POI 18.1.4.11**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

8 K:\BASE\_TEMATICA\PROYECTOS SBN\PROC\_PUBLICA\PROCESOS JUDICIALES

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**