

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0829-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 492-2021/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado **Parcela 1** de 218 927,22 m² ubicado al este de la Minera Antamina, entre la quebrada Tucush y quebrada Ayash, al sureste del centro Aparina, distrito de San Marcos, provincia de Huarí, departamento de Ancash; de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 11331352 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 158457, 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 competencia y 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° 331-2021/SBN-DGPE-SDDI y la ficha de análisis costo-beneficio de “el predio del 22 de abril de 2021, ampliado por el Informe de Brigada N° 415-2021/SBN-DGPE-SDDI y la ficha de análisis costo-beneficio del 17 de mayo de 2021, se concluye, entre otros, que de la evaluación económica y social realizada así como la aplicación de los puntajes correspondientes, se obtienen resultados positivos; por lo que a fin de maximizar la rentabilidad para el mejor aprovechamiento de “el predio” y no existiendo ninguna limitación para la aprobación de actos de disposición, se recomienda su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado. (fojas 42 al 48 y 59 al 61).

9. Que, mediante el Informe N° 00010-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2021, 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 64 al 65).

10. Que, mediante Memorandum N° 0057-2021/SBN del 19 de mayo de 2021, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a abrir el Expediente N° 0492-2021/SBNSDDI (fojas 66).

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° 1635-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de mayo de 2021 (68), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia 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° 264-2021/SBN-OAF-SAA del 21 de mayo de 2021, 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 73). En atención a ello, mediante Oficio N° 765-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 25 de junio de 2021 (S.I N° 16097-2021), 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 07 de junio de 2021, indicando que el valor comercial del mismo asciende a US\$. 89,130.67 (Ochenta y Nueve Mil Ciento Treinta con 67/100 Dólares Americanos) (fojas 77 al 81).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 646-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2021, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 100 al 102).

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, tasación, partida registral y la ficha técnica de “el predio” (fojas 34, 35, 77 y 111).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1154-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2021 (fojas 115 al 117), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 00841-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2021 (107 al 114) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

15.1 “El predio” cuenta con un área de 218 927,22 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11331352 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, 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° 158457. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

15.2 Según lo advertido en el Oficio N° 000447-2021-DSFL/MC presentado el 18 de mayo de 2021 (S.I. N° 12376-2021) 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 62 y 109)

15.3 Según el Oficio N° 266-2021-INGEMMET/DC presentado el 21 de mayo de 2021 (S.I. N° 12959-2021) y un plano catastral minero adjunto, que contienen información de un área de mayor extensión del cual formó parte “el predio”, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” se superpone totalmente (100%) con el derecho minero “Recuay 13”, y parcialmente en 33,46% con el derecho minero “Anta 121”, ambos titulados a favor de la Compañía Minera Antamina S.A (fojas 70 y 109)

Al respecto, es preciso señalar que, acuerdo al art. 9° de la Ley General de Minería, aprobada mediante D.S. N° 014-92-EM, 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.

15.4 De acuerdo a lo señalado en “el Informe”, el área matriz del cual formó parte “el predio” colinda con el cauce de la quebrada Ayash, la cual no cuenta con delimitación de la faja marginal, según lo señalado en el Oficio N° 119-2021/ANA-GG/DPDRH (S.I. N° 04549-2021) remitido por la Autoridad Nacional del Agua, sin embargo, “el predio” se ubica en zona de cumbre de cerro con topografía accidentada, según lo advertido en la inspección ocular realizada el 5 de agosto de 2021 y, presenta un desnivel de más de 500 metros aprox. respecto de la quebrada Ayash, por lo que se descarta afectación con el ámbito directo de dicha quebrada. (Fojas 109)

15.5 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, pueblos indígenas, comunidades campesinas, zonas de riesgo mitigable, líneas de transmisión eléctrica ni vías, según la verificación en las bases temáticas de la SBN y en los geoportales web de las diversas entidades públicas, conforme se señala en “el Informe” (fojas 109).

- 15.6** Mediante el Oficio N° 050-2021-MPHI/A/LASU, presentado el 10 de marzo de 2021 (S.I. N° 05825-2021) por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Huarí, se remite el Informe N° 0149-2021-MPHI-GDUR/EFLC-G, con el cual comunica que dicha entidad no cuenta con Plan de Desarrollo Urbano y Plan de Acondicionamiento Territorial, por lo cual, “el predio” no cuenta con zonificación establecida, conforme a lo señalado en “el informe”. (fojas 16 y 109).
- 15.7** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 05 de agosto de 2021, según se advierte de la Ficha Técnica N° 073-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 111), y de “el Informe”, “el predio”: *i*) el predio es de forma irregular en zona montañosa, naturaleza eriaza, topografía accidentada, con presencia parcial de suelo arcilloso con pastos naturales y afloramientos rocosos, y pendiente variada de 30% a 70%, en zona alto altoandina a más de 4400 m.s.n.m; *ii*) se encuentra totalmente desocupado. Por el lindero oeste comprende una zona de cumbre de cerro rocoso, y un cerco parcial de rocas (Pirca). En el resto del terreno se observa presencia parcial de pastos naturales de Ichu. No se encuentra cerca de zonas con conexión a servicios de energía eléctrica, el centro poblado más cercano se ubica a un (01) kilómetro de distancia aproximadamente; *iii*) no cuenta con acceso habilitado. La forma más factible de acceder es a partir del km 59 de la carretera que va de la Hacienda Palmar a San Marcos (AN-111), altura de las minas Antamina, se continúa peatonalmente en dirección noreste por un tramo inclinado de ladera de cerro rocoso y a 750 metros aprox., se llega al lindero oeste del terreno. Otra forma de acceder es a partir del C.P. Ayash, a partir del cual se debe seguir en dirección por noroeste por laderas de cerro, en terreno de la Comunidad Campesina Huaripampa, se recorre una distancia de 2.2 km aprox. hasta la cumbre y se llega al lado este del predio; y, *iv*) el entorno inmediato del predio está conformado por zonas montañosas con actividad minera de Antamina hacia el lado oeste, y terrenos de pastos de la Comunidad Campesina Huaripampa, cerca del C.P. Ayash.

De acuerdo a lo señalado en “el Informe”: *i*) Respecto a los accesos a “el predio”, la totalidad del primer acceso que parte del km 59 de la de la carretera que va de la Hacienda Palmar a San Marcos (AN-111), recae sobre un predio de gran extensión, de propiedad de terceros (Partida N° 11143504 O.R. Huaraz); y el segundo acceso desde el C.P. Ayash recae totalmente sobre terrenos de la Comunidad Campesina Huaripampa (Partida 11121338 O.R. Huaraz), por lo que de ser el caso, el futuro adquirente deberá gestionar la servidumbre de paso correspondiente, de conformidad con el artículo 1051° del Código Civil¹; y, *ii*) cabe precisar que por la colindancia sur de “el predio” se encuentra un terreno inclinado de propiedad Estatal que posee pendiente muy empinada que dificulta el acceso.

- 15.8** 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”. (foja 109).
- 15.9** Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante los Memorandos N° 836 y 1509-2021/SBN-PP del 24 de mayo y 03 de setiembre de 2021, respectivamente y, revisados la Base Gráfica de Procesos Judiciales, así como los aplicativos JMAP y SINABIP, según se señala en “el Informe” sobre “el predio” no recaen procesos judiciales ni denuncias. (fojas 74, 106 y 109)

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° 841-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 1154-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2021;

¹ La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos. Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.

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:

UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE
Parcela 1 ubicada al este de la Minera Antamina, entre la quebrada Tucush y quebrada Ayash, al sureste del cerro Aparina, distrito de San Marcos, provincia de Huari, departamento de Ancash	Estado Peruano CUS N° 158457	Partida N° 11331352 O.R. Huaraz	218 927,22	US\$ 89,130.67

Regístrese y Comuníquese. -
POI 18.1.4.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario