

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0127-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 865-2021/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado "**Parcela 02-A16**" de 6 794.08 m², ubicado al Noreste del Balneario de Tuquillo, frente a la trocha que conduce a la playa, en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash; inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11030612 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, anotado con CUS N° 121927, 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 5.6, 5.10, 6.2, 6.3 y 6.8) de la Directiva N° DIR-00006-2021/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° 0121-2021/SBN publicada el 19 de diciembre de 2021 (en adelante "la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN"), la venta por subasta pública de los predios del Estado, es tramitada y sustentada por la SBN, y 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 cuando 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 numeral 5.13 de las disposiciones generales de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”: *“No limitan la compraventa por subasta pública las siguientes circunstancias, siempre que sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la compraventa por subasta pública, en las bases de la subasta, en los avisos de convocatoria y en el respectivo contrato: a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales. En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando: (i) exista medida cautelar de no innovar; (ii) cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; y (iii) cuando en el procedimiento de compraventa por subasta pública surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS. b) Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad. c) La existencia de ocupantes sobre el predio estatal. En los casos antes mencionados, el/la adjudicatario/a de la buena pro asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir a la entidad vendedora la devolución del precio, indemnización o compensación alguna.”*

7. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 6.2 de las disposiciones específicas de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN” *“(…) La SDDI (...) previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad que, en función a sus potencialidades y la determinación de su mejor aprovechamiento, resulten aptos para su venta por subasta pública. Para tal efecto, organiza la documentación sustentatoria (...) Con la documentación antes indicada, la SDDI (...) propone los predios aptos para ser materia de venta por subasta pública ante el Titular del Pliego, siendo el/la Superintendente/a en el caso de la SBN.*

8. Que de acuerdo con el numeral 6.3.1. de las disposiciones específicas de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, *“El/La Titular del Pliego procede a evaluar los predios propuestos para su venta por subasta pública y, de ser el caso, otorga la conformidad correspondiente a los predios aptos mediante documento, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio”.*

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 00504-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2021, se concluye que el área evaluada de mayor extensión que involucra a “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad (Fojas 1 al 18). Asimismo, mediante Informe de Brigada N° 00565-2021/SBN-DGPE-SDDI y la ficha de análisis costo-beneficio de “el predio” del 01 de julio 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”, se recomienda su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado. (fojas 37 al 43).

10. Que, mediante el Informe N° 00017-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto 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 acuerdo con los numerales 6.1.1. y 6.1.2 de la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016, modificada mediante la Resolución N° 031-2018/SBN del 11 de abril de 2018, vigente en su oportunidad y posteriormente derogada por “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN” (fojas 66 al 72).

11. Que, mediante Memorándum N° 00099-2021/SBN del 10 de agosto 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° 0865-2021/SBNSDDI (fojas 73).

12. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 219.5 del artículo 219° de “el Reglamento”, y el numeral 5.15 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, el precio base de la subasta pública en primera convocatoria es el valor comercial del predio estatal, determinado en la tasación efectuada en aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú; en ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 02628-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de agosto de 2021 aclarado con el Memorando N° 02649-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de agosto de 2021 (fojas 74 al 76), 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.

13. Que, en ese contexto mediante Oficio N° 00382-2021/SBN-OAF-SAA del 13 de agosto 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 77). En atención a ello, mediante Oficio N° 1366-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 14 de octubre de 2021 (S.I N° 26958-2021), 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 22 de setiembre de 2021, el cual señala el valor comercial del mismo asciende a US\$. 43,161.42 (Cuarenta y Tres Mil Ciento Sesenta y Uno con 42/100 Dólares Americanos) (fojas 89 al 103).

14. Que, mediante Informe de Brigada N° 1097-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2021, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 105 al 107).

15. Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el primer párrafo del numeral 6.6 de “la Directiva N° DIR-0006-2021/SBN”, entre otros, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica, tasación y la partida registral de “el predio” (fojas 27, 28, 32, 90 y 116).

16. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 139-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2022 (fojas 130 al 132), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 145-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2022 (111 al 115) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

16.1 “El predio” cuenta con un área de 6 794.08 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11030612 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° 121927. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

16.2 Según lo advertido en el Oficio N° 000614-2021-DSFL/MC presentado el 20 de setiembre de 2021 (S.I. N° 18517-2021) 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 113)

16.3 Según el Informe N° 348-2021-INGEMMET-DC/UCM remitido con el Oficio N° 0378-2021-INGEMMET/DC, presentado el 09 de julio de 2021 (S.I. N° 17442-2021) por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no se presenta superposición con derechos mineros. (fojas 55 al 57 y 113)

16.4 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, pueblos indígenas, comunidades campesinas, zonas de riesgo mitigable, ni líneas de transmisión eléctrica de alta o media tensión,

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).

- 16.5** Mediante el Oficio N° 094-2021-MPH-A-GM-GGT presentado el 7 de setiembre de 2021 (S.I. N° 23107-2021) la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarney, aclara la información contenida en los Oficios N° 080 y 089-2021- MPH-A-GM-GGT presentados el 16 de julio y 17 de agosto de 2021 (S.I. N° 18325-2021 y 21503-2021, respectivamente) y remite la Constancia de Zonificación y Vías N° 012-2021-MPHGGT del 6 de setiembre de 2021, según la cual “el predio” recae sobre la calificación de ANU-PAT: “Zona de régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo con el PAT y de escala superior a planes y/o normativa sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas”.

Cabe precisar que, en el numeral 99.1) del Artículo 99° del Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022- 2016-VIVIENDA, se establece que 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; siendo su objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano urbanísticos y edificatorios para cada zona; y, 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, conforme lo indica el numeral 100.1) del Artículo 100° del referido reglamento. En consecuencia, y de acuerdo a lo señalado en “el informe”, **“el predio” no presenta zonificación, por tanto no cuenta con restricciones normativas de uso y ocupación.** (fojas 86 y 913).

- 16.6** Mediante el Oficio N° 094-2021-MPH-A-GM-GGT (S.I. N° 23107-2021) se informa sobre una vía en proceso de consolidación que se origina en la intersección con la carretera Panamericana Norte (altura del Km 299), que se proyecta en sentido Sur – Oeste y cuya sección vial es de 15.00 metros aproximadamente, en discrepancia con lo señalado en el Oficio N° 089-2021- MPH-A-GM-GGT (S.I. N° 21503-2021) en el cual se hace referencia a una vía en proceso de consolidación, la cual está identificada como Ruta AN-1155, cuya sección vial es de 4.50 a 5.50 metros aproximadamente, la misma que también se ubica en el cruce de la Panamericana Norte (altura del Km 299) con el acceso al balneario de Tuquillo; siendo que, en cualquier caso, de acuerdo a lo señalado en “el informe”, la referida vía no afecta a “el predio”. (fojas 86 y 113).

- 16.7** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 15 de junio de 2021, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0056-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 32), y de “el Informe”, “el predio”: **i)** se encuentra ubicado en zona ribereña al mar, y corresponde a un terreno eriazo de topografía ondulada con pendiente moderada y suelo arenoso; **ii)** El terreno se encuentra totalmente desocupado, no cuenta con los servicios básicos de agua, luz ni desagüe; **iii)** El acceso se da desde la carretera panamericana norte, altura del km 303 + 500, lado oeste, por la vía de ingreso al balneario de tuquillo (vía tipo trocha carrozable), hasta llegar a la altura de la playa tuquillo, y continuar en dirección a la playa las pocitas (hacia el norte), recorriendo una distancia de 610 metros aproximadamente desde una tranquera situada antes del ingreso a la playa tuquillo, luego se gira en dirección este, por un camino carrozable inclinado, y se continua por una ruta proyectada sinuosa (requiere obras de habilitación), recorriendo una distancia de 450 metros aprox. hasta llegar a la parcela; y, **iv)** el entorno corresponde a un balneario de playa, de afluencia estacional, con viviendas rústicas, algunos terrenos cercados, y casas de playa, en una zona turística.

De acuerdo a lo señalado en “el Informe”, la vía de ingreso al Balneario de Tuquillo es una vía reconocida por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC, misma que corresponde a la Red Vial Vecinal denominada: AN-1155 Trayectoria: Emp. PE-1N – Playa Pocitas, en cuyo trayecto a la altura del ingreso a la playa Tuquillo, se ubica una tranquera que, a la fecha de la inspección, no contaba con personal de vigilancia, por lo que no podría establecerse si se encontraba bajo administración de un privado o de la Municipalidad Distrital de Huarney; no obstante, se presume que, su finalidad es la cautela de la zona de playa de protegida. Asimismo, el último tramo de acceso, considerado como “ruta proyectada” que se conecta con la Red Vial Vecinal denominada: AN-1155,

recae sobre el área del CUS 95758 de propiedad del Estado inscrito en la P.E. N° 11027482 de la O.R. de Casma.

16.8 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 113).

16.9 Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 129-2022/SBN-PP del 27 de enero de 2022, y, revisada la Base Gráfica de los procesos judiciales así como los aplicativos SINABIP y procesos judiciales a los que accede esta Superintendencia, según se señala en “el Informe”, se corrobora que sobre “el predio” no recaen ningún proceso judicial en estado de trámite. (fojas 110 y 113)

17. 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° DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N° 121-2021/SBN, Informe de Brigada N° 145-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 139-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2022;

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 (m²)	PRECIO BASE
“Parcela 02-A16”, ubicado al Noreste del Balneario de Tuquillo, frente a la trocha que conduce a la playa, en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash	Estado Peruano CUS N° 121927	Partida N° 11030612 O.R. Casma	6 794.08	US\$ 43,161.42

Regístrese y Comuníquese. -
POI 19.1.4.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario