



RESOLUCIÓN N° 1225-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 705-2022/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado "**Parcela 1**" de un área de 259 176,86 m², ubicado entre la quebrada Tucush y Ayash a 1.3 km al suroeste del caserío de Ayash, sector Ayash, en el distrito de San Marcos, provincia de Huarí y departamento de Ancash; inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11343781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, anotado con CUS N° 177347, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, de conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de predios estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de venta y permuta.

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 “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° 0336-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022, 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 12). Asimismo, mediante Informe de Brigada N° 00341-2022/SBN-DGPE-SDDI y la ficha de análisis costo-beneficio de “el predio” del 21 de abril de 2022, se concluye, entre otros, que de la evaluación económica y social realizada, 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 23 al 29).

10. Que, mediante el Informe N° 00016-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2022, aclarado con el Memorando N° 2589-2022/SBN-GPE-SDDI del 22 de julio de 2022, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública de “el predio”, sustentada en el Expediente N° 705-2022/SBNSDDI, para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente, de acuerdo con el numeral 6.2¹ de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Compraventa por Subasta Pública de Predios Estatales”, aprobada mediante Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021, en adelante “La Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, y numeral 5.1 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, aprobado por Resolución N° 096-2019/SBN-GG. (fojas 52 al 63).

11. Que, mediante Memorándum N° 00092-2021/SBN del 03 de agosto de 2022 (fojas 70), el entonces Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.3.1² de “la Directiva”.

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 Memorándum N° 2896-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de agosto de 2022 (fojas 73), 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 el Oficio N° 00323-2022/SBN-OAF del 18 de agosto de 2022, 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

¹ La SDDI o la que haga sus veces, 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 correspondiente en uno o más expedientes administrativos, según la libre evaluación y discrecionalidad de la SDDI o la que haga sus veces. El expediente administrativo debe incluir, por cada predio, mínimamente los siguientes documentos: a) Informe de Brigada que contiene la evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano perimétrico – ubicación; e) Memoria descriptiva; f) Valorización referencial; g) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso de que el predio se encuentre en zona urbana; y h) Informe de oportunidad de mercado, incluyendo una Ficha de análisis costo-beneficio, conforme al Anexo N° 1 de la presente Directiva.

Con la documentación antes indicada, la SDDI o la que haga sus veces 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.

² 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”.

tasación comercial de “el predio” (fojas 77). En atención a ello, mediante Oficio N° 07062-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES presentado el 26 de octubre de 2022 (S.I N° 28791-2022), 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 12 de octubre de 2022, indicando que el valor comercial del mismo asciende a **US\$ 167,357.92** (Ciento Sesenta y Siete Mil Trescientos Cincuenta y Siete con 92/100 dólares americanos) y en moneda nacional al valor de **S/ 666 084,53** (Seiscientos Sesenta y Seis Mil Ochenta y Cuatro con 53/100 Soles). (fojas 94 al 108).

14. Que, mediante Informe de Brigada N° 1051-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2022, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 119 al 121).

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, documento en el que informa sobre zonificación y vías, tasación, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica y partida registral de “el predio” (fojas 78, 95, 110, 111, 126 y 147).

16. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 01370-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre de 2022 (fojas 149-152), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 1158-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2022 (142 al 146) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

16.1 “El predio” cuenta con un área de 259 176,86 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11343781 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° 177347. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas, gravámenes ni títulos pendientes de inscripción.

16.2 Según Oficio N° 000321-2022-DSFL/MC presentado el 26 de abril de 2022 (S.I. N° 11317-2022) remitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, que contiene información de un área matriz que comprende “el predio”, y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no presenta superposición con monumento arqueológico prehispánico (fojas 40 y 144).

16.3 Según el Oficio N° 031-2022-INGEMMET/DC presentado el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11721- 2022) y plano catastral minero adjunto, remitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico –INGEMMET, que contiene información de un área matriz que comprende “el predio”, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” se superpone con los derechos mineros titulados en estado vigente a favor de la Compañía Minera ANTAMINA S.A. (fojas 45 y 144), según detalle siguiente:

Área solicitada	Concesión	Superposición m2	Superposición %
259 176,86	Recuay 13 de código N° 010396695 (sustancia metálica)	205 345,32	79,23
	Recuay 22 de código N° 010523295 (sustancia metálica)	53 831,54	20,77
	Recuay 121 de código N° 010413318 (sustancia metálica)	259 176,86	100,00

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.

- 16.4** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, predios rurales, sitios arqueológicos, vías, líneas de alta y media tensión, zonas de riesgo no mitigable, y con bienes de dominio público hidráulico, 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 144).
- 16.5** Mediante el Oficio N° 0096-2022-MPHi/JAMP, presentado el 01 de setiembre de 2022 (SI N° 23066-2022), en atención al requerimiento de información realizado con los Oficio N° 1279 y 2167-2022/SBN-DGPE-SDDI, respecto del área matriz que comprende a “el predio”, la Municipalidad Provincial de Huari, informó que no cuenta con un Plan de Acondicionamiento Territorial y que el distrito de San Marcos no cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano, en razón de ello y de acuerdo a lo señalado en “el informe”, “el predio” no cuenta con zonificación establecida (fojas 78 al 83 y 144).
- 16.6** De acuerdo a la inspección técnica realizada el 30 de noviembre de 2022, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0210-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 126), y de “el Informe”, “el predio” es de forma irregular ubicado en zona montañosa con presencia de ichu, de topografía con pendientes mayor al 30% y relieve accidentado, textura de suelo arcillosa rocosa, sin presencia de aguas superficiales, sin delimitación física y libre de ocupación.

Asimismo, conforme se indica en “el Informe”, lo advertido en la referida inspección ocular, se refuerza con información registrada en el Informe Técnico de Tasación Comercial de “el predio”, elaborado por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, en el cual se indica que “el predio” según inspección ocular realizada el 12 de octubre de 2022, se encuentra en zona altoandina, es de naturaleza rústica, de forma y topografía irregular, forma parte de la quebrada Tucush y Ayash, precisando entre otros, lo siguiente: Tipo: Rústico, apto para pastos naturales; ii) Pendiente: Más de 30%; iii) Relieve: Accidentado; iv) Textura: Rocosa; v) Recurso Hídrico: No dispone; vi) Fertilidad de Suelo: Muy Baja; vii) Altitud (m.s.n.m.): 3 810 a 4 305.

De acuerdo a lo señalado en “el Informe”: i) Se accede a “el predio” desde la ciudad de San Marcos por la carretera (Ruta AN-111- Red vial departamental), hasta el puesto de control y vigilancia de la zona de producción de la Compañía Minera Antamina S.A a 2,2 km aproximadamente se continua a la izquierda por la Ruta AN-717 – Red vía vecinal (trocha carrozable que dirige al Caserío de Ayash), hasta llegar al sureste del predio, de este punto se accede por un puente colgante de material rústico habilitado por terceros, que permite cruzar el cauce de la Quebrada Ayash; y, ii) el entorno de “el predio” está conformado por zonas de ladera de cerro montañoso con actividad de explotación de yacimientos mineros por la Compañía Minera Antamina S.A hacia el lado oeste, y hacia el lado noreste se encuentra el ámbito del Caserío Ayash.

- 16.7** 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 144).

16.8 Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante los Memorandos N° 2150 y 2161-2021/SBN-PP del 29 y 30 de noviembre de 2022, respectivamente y, de acuerdo a la revisión efectuada a la Base Gráfica de Procesos Judiciales, así como a los aplicativos JMAP y SINABIP, según se señala en “el Informe”, sobre “el predio” no recaen procesos judiciales no concluidos, ni existen medidas cautelares. (fojas 123,124 y 144)

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, la Resolución N° 0066-2022/SBN publicada el 28 de setiembre de 2022, la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N° 121-2021/SBN, Informe de Brigada N° 01158-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1370-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre 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 (m ²)	PRECIO BASE
“Parcela 1”, ubicada entre la quebrada Tucush y Ayash a 1.3 km al suroeste del caserío de Ayash, sector Ayash, distrito de San Marcos, provincia de Huari, departamento de Ancash.	Estado Peruano CUS N° 177347	Partida N° 11343781 O.R. Huaraz	259 176,86	US\$ 167,357.92

**Regístrese y Comuníquese. -
POI 19.1.4.11**

VISADO POR:

**Profesional de la SDDI
la SDDI**

Profesional de la SDDI

Profesional de

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario