

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0674-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 923-2022/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado "**AREA 26**" de **2 611,65 m²**, ubicado frente a la vía de acceso a Máncora (antigua carretera Panamericana Norte), altura del kilómetro 1211 + 915,75 al 940,75, en el sector denominado Vichayito Norte, en distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura; inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11039739 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Sullana, anotado con el **CUS 52806**, 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 50° y 51° 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 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 predios estatales. 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 el Informe de Brigada N.° 00630-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio 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 18). Asimismo, mediante el Informe de Brigada N° 664-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2022 y la ficha de análisis costo-beneficio de “el predio” (fojas 250), 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.

10. Que, mediante el Informe N° 00027-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2022 (fojas 256), esta Subdirección a través de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) 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, sustentada en la documentación contenida en el Expediente N° 923-2022/SBNSDDI, de conformidad con el numeral 6.2¹ de “la Directiva N° DIR-0006-2021/SBN”, y numeral 5.1 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, aprobado por Resolución N° 096-2019/SBN-GG”.

11. Que, mediante el Memorándum N° 02730-2022/SBN-DGPE del 02 de diciembre de 2022, la DGPE traslada el Memorándum N° 000153-2022/SBN del 30 de noviembre de 2022, a través del cual el entonces Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó la conformidad al procedimiento de venta por subasta pública, entre otros, de “**el predio**”, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.3.1² de “la Directiva N° DIR-0006-2021/SBN”. (fojas 286).

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-0006-2021/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 el Memorando N° 04701-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2022 (fojas 293), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial correspondiente, para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación técnica respectiva.

13. Que, en ese contexto mediante el Oficio N° 00479-2022/SBN-OAF del 14 de diciembre de 2022 (foja 295), 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”.

14. Que, en atención al requerimiento formulado, mediante el Oficio N° 186-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 24 de febrero de 2023 (S.I N° 04726-2023) (fojas 308), 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 N° 0722-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, relacionado con “el predio”, el cual tiene como fecha de tasación el 07 de febrero de 2023, indicando que el valor comercial del mismo asciende a **US\$ 537,932.06** (Quinientos Treinta y Siete Mil Novecientos Treinta y Dos con 06/100 Dólares Americanos), cuya conversión a moneda nacional asciende a la suma de S/ 2,071,038.45 (Dos Millones Setenta y Un Mil Treinta y Ocho con 45/100 Soles) (fojas 309).

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 214-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2023 (fojas 324), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado utilizado como sustentó para la tasación comercial de “el predio”.

16. 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, partida, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, documento en el que informa sobre zonificación y vías, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 41, 241, 242, 289, 309 y 336).

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 766-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2023 (fojas 351), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 0679-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2023 (fojas 346) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

17.1 “El predio” cuenta con un área de **2,611.65 m²**, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11039739 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Sullana y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 52806.

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”.

De la revisión de la Partida Registral N° **11039739** se verificó que: i) no existe título pendiente de inscripción; y ii) no se encuentra afectado por cargas ni gravámenes.

- 17.2** Según el Informe N° 435-2022-INGEMMET-DC/UCM remitido con el Oficio N° 482-2022-INGEMMET/DC, presentado el 30 de junio de 2022 (S.I. N° 17266-2022) (fojas 14), por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET y, conforme a lo visualizado en el geo portal web del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico GEOCATMIN a la fecha, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no se presenta superposición con derechos mineros. (foja 348).
- 17.3** Mediante el Oficio N.º GSE-58-2022 presentado el 04 de agosto de 2023 (S.I. N° 04251-2023) (foja 247), el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería– OSINERMIN, en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N.º 2065-2022/SBN-DGPE-SDDI, remite el Informe N° DSE-STE-225-2022 SUP2100157-2022 de fecha 11 de julio de 2022, y el Informe N° 1551-2022-OS/DSR con los cuales comunica que en el área materia de consulta que involucra “el predio” no se han identificado líneas de transmisión, identificándose instalaciones eléctricas de baja tensión en 220 Voltios que se encuentran aledañas, a las que no les corresponde faja de servidumbre, información que a la fecha, ha sido corroborada a través de la búsqueda del Geo Portal Web del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERMIN, por lo que, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, no se advierte afectación a “el predio”. (foja 348).
- 17.4** Conforme a lo informado con el Oficio N.º 001061-2022-DSFL/MC presentado el 08 de noviembre de 2022 (S.I. N.º 29929-2022) (foja 275), respecto al área materia de consulta que comprende “el predio”, emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura y, de la búsqueda en el portal del Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSL/DGPA del Ministerio de Cultura, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no presenta superposición con monumento arqueológico prehispánico (foja 348).
- 17.5** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, bienes de dominio público hidráulico, zonas de riesgo no mitigable ni con líneas 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 347).
- 17.6** Mediante el Oficio N° 612-11-2022-A-MPT presentado el 24 de noviembre de 2022 (SI N° 31767-2022), en atención a la solicitud de certificado de zonificación y vías, entre otros, de “el predio”, el alcalde de la municipalidad provincial de Talara informa que dicha comuna no cuenta con el plano de zonificación y vías ni plano de desarrollo urbano distrital de Los Órganos. Así también, con Oficio N° 616-2022-MPT/OCI presentado el 06 de diciembre de 2022 (SI N° 33108-2022), el Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Provincial de Talara traslada el Oficio N° 612-11-2022-A-MPT y el informe N°406-11-2022-SGDU-MPT de la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara, a través de los cuales hace de conocimiento que la emisión de certificado de zonificación y vías respecto al área evaluada que involucra “el predio”, no es atendible dado que el distrito de Los Órganos no cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano, razón por la cual, “el predio” no cuenta con zonificación asignada, conforme a lo señalado en “el Informe” (fojas 288; 348).
- 17.7** De acuerdo a lo comunicado mediante los Oficios N° GGRL-SUPC-GFDP-00927-2023 presentado el 07 de julio de 2023 (S.I. N° 14544-2023) y N° GGRL-SUPC-GFDP-01037-2023, presentado el 22 de junio de 2023 (S.I. N° 16251-2023), por la Gerencia General de PERUPETRO y conforme a lo señalado en “el Informe”: i) “el predio” se superpone parcialmente con el ámbito del LOTE V, el cual tiene contrato vigente con UNNA ENERGIA S.A; ii) no se observa la presencia de algún pozo, tubería o instalación que afecte a “el predio”; y, iii) no se superpone con las instalaciones operativas de la empresa UNNA ENERGIA S.A; sin embargo, a 90 metros del área en consulta que comprende “el predio” se aprecia el pozo EA 1677, el cual habría sido abandonado durante la perforación (DPA) en el año 1960. (fojas 329; 333).

Conforme a lo señalado en “el Informe”, según la base gráfica de Petroperú que *contiene información de infraestructura de la actividad de explotación y exploración de hidrocarburos* “el predio” se superpone totalmente con el Lote V con contrato para el servicio de explotación de hidrocarburos, pero en dicha zona no se observa infraestructura propia para dicha actividad lo cual se ha corroborado en la inspección técnica realizada el 04 de julio de 2023; sin embargo, a 90 metros

de “el predio” se aprecia el pozo EA 1677, con la nomenclatura DPA – Pozo Abandonado durante la perforación en el año 1960, siendo pertinente precisar que, según el artículo 2 del Reglamento de las Actividades de Exploración y Explotación de Hidrocarburos aprobado con el D.S. N° 032-2004-EM, el término “abandono del pozo”, refiere a los trabajos que se efectúan para dejar herméticamente cerrado y en condiciones seguras un pozo, es decir, la existencia de un pozo en estado de abandono (DPA), supone que éste se encuentra cerrado herméticamente y por tanto, inactivo; en ese sentido, se colige que al encontrarse el pozo en estado abandonado (DPA) está fuera de los alcances del artículo 113³ del mencionado Reglamento, ya que éste está referido a las distancias mínimas a ser observadas en relación a un pozo a perforar.

Cabe señalar que el artículo 66° la Constitución Política del Perú establece que los recursos naturales son patrimonio de la Nación, fijándose por ley orgánica las condiciones de su utilización y de su otorgamiento 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 podrá 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. En ese sentido, la superposición de “el predio” con el Lote V con contrato para servicio de explotación de hidrocarburos, no limita su libre disponibilidad, conforme se ha indicado en “el Informe”. (fojas 348)

17.8 Ahora bien, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 04 de julio de 2023, según se advierte de la Ficha Técnica N° 113-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 336), y de “el Informe”, “el predio” presenta lo siguiente:

17.8.1 “El predio” se encuentra ubicado en el Balneario Vichayito, frente a la vía de acceso a Máncora, a la altura del Km 1211 + 915.75 al 940.75 de la antigua carretera Panamericana Norte.

17.8.2 Presenta un cerco de palos de madera que delimita su frente (*el cerco delimita un ámbito de mayor extensión que comprende “el predio”*), se encuentra desocupado sin edificación alguna. No cuenta con los servicios básicos de agua, luz ni desagüe.

17.8.3 Se accede por la Carretera Panamericana Norte altura del Km. 1155 donde se articula la vía de ingreso a Máncora a una distancia aproximada de 3 km.

17.8.4 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.

Conforme a lo señalado en “el Informe”, el cerco que presenta “el predio” (que delimita un ámbito de mayor extensión), no limita la libre disponibilidad, de acuerdo a lo establecido en el numeral 95.4 del artículo 95° de “el Reglamento” concordante con el literal c) del numeral 5.13. de “la Directiva”.

17.9 Conforme consta en “el Informe”, revisada la base gráfica de trámites de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, no se visualiza la existencia de pedidos en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de administración y disposición respecto de “el predio”. (foja 349).

17.10 Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante los Memorandos N° 00899-2022/SBN-PP del 06 de junio de 2022 y N° 01164- 2022/SBN-PP del 19 de julio de 2022, ratificado con el Memorando N° 1613-2023/SBN-PP del 18 de julio de 2023, (fojas 50, 209, 344), así como de la revisión de la Base Gráfica de Procesos Judiciales y los aplicativos SINABIP y procesos judiciales de esta Superintendencia, conforme a lo señalado en “el Informe”,

³ Decreto Supremo N° 032-2004-EM

Artículo 113.- Distancias mínimas a ser observadas

Los Pozos a perforar serán ubicados a las siguientes distancias mínimas:

A cuarenta (40) metros de las tuberías de flujo de Hidrocarburos.

A cuarenta (40) metros de caminos carrozables.

A cien (100) metros de cualquier construcción o instalación.

A cien (100) metros del lindero del área de Contrato (excepto en la situación mencionada en el artículo 215 del presente Reglamento).

No se permitirá que se construyan caminos carrozables o que se haga cualquier tipo de construcción o instalación a menos de cien (100) metros de un Pozo en perforación.

sobre “el predio” recaen dos (02) procesos judiciales no concluidos respecto de los cuales no existe medida cautelar de no innovar u otras, según se detalla a continuación:

N° LEGAJO/EXP.	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA	JUZGADO	Estado	SUPERPOSICION
073-2009/ 19419-2009-0- 1801-JR-CI-30	SBN	LUCIANO MIGUEL PESTANA DYER	REIVINDICACION JUD.	33° JUZGADO CIVIL DE LIMA	<p>Etapa impugnatoria: Con Resolución 40 (15.07.2019) se declaró fundada la demanda de reivindicación (a favor de la SBN), consentida mediante Resolución 48 (21.11.2022).</p> <p>El accionante solicita Recurso de apelación de la Res N° 46 que deja sin efecto el mandato contenido en la Res N° 45 de fecha 13.06.22 que dispone sobrecurrerse la Res N° 44 que declara inadmisibile el Recurso de Apelación. Con resolución 51 (11.05.2023) se concede recurso de apelación sin efecto suspensivo con calidad diferida contra Resolución 46.</p>	2611.62 m2 92.67%
110-2011/ 269-2011-0- 3102-JR-CI-02	MIGUEL MANTILLA WILDEMANN	SBN	PRESCRIPCION ADQUISITIVA	2° JUZGADO CIVIL DE TALARA	<p>Etapa probatoria: Se declaró como sucesor procesal del accionante, queda pendiente que adjunten las publicaciones de los edictos y otros</p>	100%

Al respecto, es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el numeral 95.1 del art 95° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA concordado con el numeral 5.13 de la “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, **la existencia de procesos judiciales**, no limita la libre disposición del predio estatal, siempre que tal circunstancia sea debidamente consignada 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. Adicionalmente el numeral 95.2 del referido Reglamento señala que, en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el numeral 95.1 cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75° del TUO de la LPAG.

En ese sentido, conforme a lo señalado en “el Informe”, los procesos judiciales de reivindicación y prescripción adquisitiva que recaen sobre “el predio”, se encuentran en trámite, y respecto de los cuales no existe medida cautelar de no innovar u otras, por lo que, no limitan su libre disponibilidad conforme lo establecido en el numeral 95.1 de “el Reglamento”, así como no se encuentra inmerso en los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75° del TUO de la LPAG que hace referencia el numeral 95.2 de “el Reglamento”.

18. 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° 679-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 766-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 julio de 2023;

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
"AREA 26", ubicado frente a la vía de acceso a Máncora (antigua carretera Panamericana Norte), altura del kilómetro 1211 + 915,75 al 940,75, en el sector denominado Vichayito Norte, en distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura.	Estado Peruano CUS N° 52806	Partida N° 11039739 O.R. Sullana	2,611.65	US\$ 537,932.06

**Regístrese y Comuníquese. -
POI 18.1.4.11**

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI