

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0790-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de julio del 2024

VISTO:

El expediente N° **734-2023/SBNSDDI**, contiene la información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado "**Parcela 11**" de **73 286,83 m²**, ubicado en la Carretera Panamericana Norte (margen izquierdo), aproximadamente a la altura del Km 300+791 hasta Km 300+967, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, que recae sobre un ámbito inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° **11041743** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con **CUS N° 189755** (en adelante "**el predio**").

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 56.1 del artículo 56º, numerales 57.1 y 57.5 del artículo 57º, numeral 218.1 del artículo 218º y numeral 219.1 del artículo 219º de "el Reglamento", concordado con los numerales 5.6, 5.10, 6.2, 6.3 y 6.8 de la Directiva N.º 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.º 0121-2021/SBN publicada el 19 de diciembre de 2021 (en adelante "la Directiva N.º 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.

3. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 76.1 del artículo 76º 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.*"

4. Que, de acuerdo con el artículo 95° de “el Reglamento” en su 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.”

5. 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.”

6. 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”.

7. 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”.

8. Que, en atención al marco normativo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N.° 00436-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2023, con el cual se efectuó el diagnóstico técnico legal de Titularidad y Libre Disponibilidad respecto de un área de **961 570,87** m², (en adelante “el área evaluada”), donde se concluye que es de dominio privado del Estado representado por la SBN, y es de libre disponibilidad el área de 961,570.87 m². Asimismo, mediante el Informe Brigada N° 00565-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2023 y la Ficha de Análisis Costo/Beneficio del 16 de junio de 2023, se concluye, entre otros, que de la 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; asimismo, se recomendó su venta por subasta pública, por ser el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado.

9. Que, mediante el Informe N° 00026-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2023, está 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, entre otros, de **“el predio”**, para la obtención de su conformidad, sustentado en la documentación contenida en el Expediente N° 734-2023/SBNSDDI, de conformidad con el numeral 6.2¹ de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN.

10. Que, en atención al requerimiento formulado, mediante Memorándum N° 02562-2023/SBN-DGPE del 18 de agosto de 2023, la DGPE traslada el Memorándum N° 00144-2023/SBN del 17 de agosto de 2023, a través del cual el Superintendente de la SBN 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”.

11. 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.

12. Que, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio” esta Subdirección mediante el Memorándum N° 03427-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de septiembre de 2023, solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación respectiva. En ese contexto mediante el Oficio N° 00455-2023/SBNOAF del 01 de setiembre de 2023, 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, el servicio de tasación comercial de **“el predio”**.

13. Que, en atención al requerimiento de independización registral de **“el predio”** efectuado ante la Oficina Registral de Casma con el Oficio N° 04442-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2023, se inscribió la independización en la partida N° 11041743 de la Oficina Registral de Casma, el 13 de noviembre de 2023.

14. Que, con el Oficio N° 0117-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 02 de febrero de 2024 (S.I. N° 02927-2024), 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°0183-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES relacionado con **“el predio”** el cual tiene como fecha de tasación el 08 de enero de 2024, indicando que su valor comercial en S/ S/ **1 016 488,33 (Un millón dieciséis mil cuatrocientos ochenta y ocho y 33/100 soles)** y, en moneda extranjera de **US\$ 273 249,55 (Doscientos setenta y tres mil doscientos cuarenta y nueve y 55/100 dólares americanos)**.

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 00271-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de mayo de 2024, está Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado utilizado como sustento 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, documento con el que se informa sobre la zonificación y vías, partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación y ficha técnica de **“el predio”**.

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”.

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0814-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de julio de 2024, el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 00389-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2024 (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

- i) **“El predio”** cuenta con un área de **73 286,83 m²**, se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° **11041743** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII–Sede Huaraz, con Código Único SINABIP N° 189755. Asimismo, de la revisión de la citada partida se verificó que no obra gravámenes o cargas anotadas, así como que no existe título en trámite o pendiente de calificación asociado a esta partida.
- ii) **“El predio”** no se superpone con áreas naturales protegidas³, comunidades campesinas⁴, predios rurales⁵, bienes de dominio público hidráulico⁶, monumentos arqueológicos⁷, zonas de riesgo no mitigables⁸ y derechos de vía⁹, según la verificación de las bases temáticas de la SBN y en los geoportales web de las diversas entidades públicas, conforme se señala en “el Informe”.
- iii) Mediante Oficio N° 0344-2023-INGEMMET/DC, presentado el 21 de abril de 2023 (S.I. N° 09862-2023), la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, en atención al requerimiento de información formulado por esta Subdirección con el Oficio N° 01676-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2023, respecto de un área de mayor extensión (961 566,84 m²) asociado al CUS N° 3186, en cuyo ámbito se encuentra **“el predio”**, remitió el Informe N°341-2023-INGEMMET-DC/UCM, adjuntando el listado y plano catastral minero y de áreas restringidas a la actividad minera correspondiente al área en consulta.

Al respecto, de acuerdo a lo indicado en “el Informe”, contrastada con la información remitida por INGEMMET y la consulta en el Geo Portal de GEOCATMIN¹⁰ del Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por el INGEMMET, se concluye que **“el predio”** se superpone con las siguientes concesiones mineras:

N.º	Código	Denominación	Titular	Procedimiento	Tipo	Área (m ²)	Superposición
1	110005623	La Zilla	Zilla Del Rosario Ramos Robles	Trámite	Vigente	7 961,16	10,86 % - Parcial
2	110005723	Zilla	Zilla Del Rosario Ramos Robles	Titulado	Vigente	47 285,82	64,52 % - Parcial
3	010040624	Daniel I	Magali Amedalid Mena Guerrero	Trámite	Vigente	9 423,54	12,86 % - Parcial
<i>Sin superposición con concesiones mineras</i>						8 616,31	11,76 %
TOTAL						73 286,83	100,00 % - Total

Ahora bien, debe tenerse claro que de conformidad con lo prescrito en el Artículo 9° de la Ley General de Minería aprobado por el Decreto Supremo N.º 014-92-EM, la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentra ubicada. Por su parte, el Artículo 954° del Código Civil señala 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; asimismo, señala que la propiedad del subsuelo no comprende, entre otros, los recursos naturales ni los yacimientos.

- iv) Según lo señalado en “el Informe”, se tiene que de acuerdo al Informe de Titularidad N.º 00436-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de mayo de 2023, se observó en el visor del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería-OSINERGMIN¹¹, la existencia de una línea dentro del área matriz de **961 566,84 m²** del cual se desprende “el predio, la cual no figura en la leyenda de

³ <https://geo.semanp.gob.pe/visorsemanp/>

⁴ <https://georural.midagri.gob.pe/sicar/>

⁵ <https://georural.midagri.gob.pe/sicar/>

⁶ <https://snirh.ana.gob.pe/onrh/>

⁷ <https://sigda.cultura.gob.pe/>

⁸ <https://sigrid.cenepred.gob.pe/sigridv3/>

⁹ <https://visor.geoperu.gob.pe/> - Derecho vial conforme la Resolución Ministerial N° 716-2008 MTC/02

¹⁰ <https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/main>

¹¹ <https://qisem.osinergmin.gob.pe>

capas, por lo que mediante Oficio N° 01675-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2023, reiterado con Oficio N° 03937-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de septiembre de 2023, se solicitó a la OSINERGMIN, información acerca de las líneas de transmisión eléctrica que pudieran estar afectando el área en mención. Adicionalmente, de forma complementaria, efectuada la consulta en la base gráfica del Ministerio de Energía y Minas - Sistema de Información Geográfico de la Dirección General de Electrificación Rural SIG – DGER, se identificó que “**el predio**” se superpone a dos (02) redes eléctricas de media tensión asociado al Proyecto Huarmey Culebras, en situación “con servicio”.

En ese sentido, en atención al requerimiento de información, la OSINERGMIN remite el Oficio N° GSE-21-2024 presentado el 25 de abril de 2024 (S.I. N° 11318-2024), con el cual traslada los Informes Técnicos N° 166-2023-OS/OR ANCASH del 03.05.2023 y N° DSE-STE-295-2023 del 05.05.2023, en el cual se concluye que: “*No se han identificado instalaciones eléctricas de distribución de media ni baja tensión que se superponen con el Área de Consulta*” y “*Luego de contrastar lo solicitado con nuestra base de datos de la División de Supervisión de Electricidad (DSE), no se ha identificado instalaciones eléctricas de transmisión de alta tensión que se superponen con el Área de Consulta*”, respectivamente. Por lo tanto, se concluye que “**el predio**” no se encuentra afectado con líneas de transmisión eléctrica de baja, media ni de alta tensión, lo que guarda relación con lo señalado en la Ficha Técnica N° 00038-2024/SBN-DGPE-SDDI en la que se precisa que “el predio” se encuentra desocupado.

- v) Mediante el Oficio N° 0164-2023-MPH/A. presentado el 04 de mayo de 2023 (S.I. N° 11029-2023), la Municipalidad Provincial de Huarmey, en atención al requerimiento de información sobre la zonificación y vías, realizado con el Oficio N° 01674-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2023, respecto de un área de mayor extensión (961 566,84 m²) asociado al CUS N° 3186, en cuyo ámbito se encuentra “el predio”, traslada el Informe N° 051-2023-MPH-FMRR del 04.05.2023, en el cual señala que: “*se informa que estas áreas no cuentan con zonificación de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2020-2030 de la Municipalidad Provincial de Huarmey, así como tampoco existe una sección vial aprobada o registrada en nuestra comunica; siendo la carretera panamericana norte la única vía colindante a este predio*”.

En atención a la información proporcionada por la citada Municipalidad, se concluye que sobre el ámbito donde se encuentra “**el predio**” no cuenta con zonificación, ni restricciones normativas y no existe sección vial aprobada o registrada.

- vi) De la revisión a la Base gráfica de predios incorporados al Portafolio de Predios del Estado, se ha verificado que “el predio” se encuentra incorporado con el **Código 202-2023**, en virtud del Informe de Brigada N° 00565-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16.06.2023, con la potencialidad de INDUSTRIA LIVIANA (12), con potencialidad específica Liviana (0601) asociada a las actividades que se generan en torno al desarrollo agroindustrial de la zona.
- vii) Del análisis en la base gráfica del portal de Geocatastro, procesos judiciales y de la consulta en el aplicativo SINABIP, respecto del CUS MATRIZ N° 3186 del cual se independizó “**el predio**”, se advirtió superposición con el Legajo N° 103-2010 (Expediente Judicial N° 16887-2010-0-1801-JR-CI-02), materia legal de desalojo (demandante: SBN; Demandado: Eduardo Silvio Liceti Valdez), cuya pretensión es la restitución del predio inscrito en la P.E. N° 11004346, ubicado en la carretera Panamericana Norte a la altura del Km. 301 al 305 del distrito de Huarmey, provincia de Huarmey y departamento de Ancash. **En estado No concluido.** Verificado el GEOCATASTRO se observó que el área del proceso judicial recae sobre la totalidad de la citada partida (7 054 300,93 m²).

Mediante el Memorándum N° 00997-2024/SBN-PP del 21 de mayo de 2024, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia ha informado, entre otros, que sobre el Cus N° 189755 correspondiente a “**el predio**”, ha identificado el proceso judicial en trámite, recaído en el Legajo N° 103-2010, en estado de etapa postulatoria y que no existe medida cautelar; asimismo, ha señalado que respecto al CUS Matriz N° 3186, recae al menos veinte (20) procesos judiciales, entre los cuales se ha identificado el Legajo N° 103-2010, en trámite.

Ahora bien, en relación a la información proporcionada por la citada Procuraduría respecto al Legajo N° 103-2010, se efectuó la revisión del aplicativo de Procesos Judiciales que obra en esta Superintendencia, observando que el área del proceso judicial es de 2 000,00 m², el cual se

encuentra inmerso en el predio del Estado denominado: "Área Remanente A" con CUS 3186; asimismo, se realizó la revisión del Legajo Judicial en físico en el acervo documentario de la Procuraduría de la SBN, donde se encontró el Plano N° 0602-2010/SBN-GO-JAR de fecha 11.05.2010.

Además, de la búsqueda en el acervo documentario digital de Planos Perimétricos de la SBN, se logró ubicar el Plano N° 0602-2010/SBN-GO-JAR de fecha 11.05.2010, el cual se encuentra georreferenciado en el Sistema de Coordenadas UTM Datum PSAD56 Zona 17 Sur. En ese sentido, del análisis gráfico del área de materia del proceso judicial (2 000,00 m²) con el área materia de "**el predio**", se concluye, que el área del proceso judicial con legajo N° 103-2010 no se encuentra sobre el ámbito de "**el predio**" lo que guarda relación con lo descrito en el Informe de Brigada N° 00436-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2023.

Del mismo modo, realizada la revisión del aplicativo del GEOCATASTRO-SBN y del análisis técnico, respecto a la superposición de los diecinueve (19) legajos judiciales restantes que recaen en el CUS MATRIZ N° 3186, se observó que gráficamente no existe superposición con "**el predio**".

En ese sentido, se concluye en "el Informe" que "**el predio**" no se superpone con el Legajo N° 103-2010 ni con los 19 legajos judiciales restantes; por lo que se descarta que "**el predio**" pueda estar afectado con proceso judicial o medida cautelar en trámite o vigente.

- viii) "El predio" no se superpone con solicitudes de ingreso sobre actos de disposición ni administración pendientes o en trámite, conforme se corrobora en la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso¹² y el aplicativo del GEOCATASTRO de esta Superintendencia.
- ix) Respecto a la Situación física de "el predio", conforme se desprende de la inspección ocular de fecha **04 de diciembre de 2023**, según información que consta en la **Ficha Técnica N° 038-2024/SBN-DGPE-SDDI**, se verificó, respecto de "el predio" lo siguiente:
- *Se trata de un terreno eriazo de forma irregular con una topografía de relieve llano y ondulado, con pendiente baja (0% - 10%), y pendiente media (11%-30%), con suelo de textura arenosa.*
 - *Se tiene acceso a la "parcela 11" por medio de la vía carretera Panamericana Norte, (margen izquierdo) aproximadamente a la altura del km. 300+791 hasta km.300+967.*
 - *Se encuentra desocupado en su totalidad 100%.*
 - *En el entorno, por el sur-este a 2km de distancia aprox. se encuentra la zona urbana de la ciudad de Huarmey y por el Sur-Oeste, a una distancia aproximada de 1.5. se encuentra el circuito de playas, generando corredor turístico.*
- x) Conforme a lo señalado en el análisis de "el Informe", se ratifica que, a la fecha, "**el predio**" mantiene la condición con la que fue incorporado al Portafolio Predial del Estado; es decir, sigue siendo de titularidad del Estado, y es de libre disponibilidad; por lo que, es factible aprobar su venta por subasta pública.

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 cuarto y quinto 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, el Informe de Brigada N° 00389-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0814-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de julio de 2024.

¹² K:\BASE_TRAMITE\BASE_GRÁFICA-DE_S. I

SE RESUELVE:

Artículo Único: Aprobar la venta por subasta pública del predio de propiedad del Estado Peruano, 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 11" de 73 286,83 m ² , ubicado en la Carretera Panamericana Norte (margen izquierdo), aproximadamente a la altura del Km 300+791 hasta Km 300+967, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash.	Estado Peruano con CUS N° 189755	Partida Registral N° 11041743 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma	73 286,83	US\$ 273 249,55

**Regístrese, y comuníquese. –
POI N° 18.1.1.11**

FIRMADO POR:

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI