

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0346-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 1230-2023/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado “**Area 1**” de **140 915,140 m² (14.0915 ha)**, ubicado a 2.77 km al sur del Centro Poblado Fundo La Empedrada, distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito en la **Partida Registral N° 50255714** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, a favor del Estado, Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con **CUS N° 202417** (en adelante “el predio”); y,

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° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 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 N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 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° 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, modificada por Resolución N° 0006-2025/SBN publicada el 23 de enero de 2025 (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.

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 cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; 95.3° Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato; 95.4° La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito; y, 95.5° En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.”

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.º 00791-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2023, con el cual se efectuó el diagnóstico técnico legal de Titularidad y Libre Disponibilidad respecto de un área de 147 448,99 m², (en adelante “el área evaluada”), donde se concluyó que es de titularidad del Estado y es de libre disponibilidad en **141 399,10 m², siendo que**, mediante Informe de Brigada N° 00792-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2023, se determinó excluir un área residual sin continuidad física producto de la delimitación referencial de una red de drenaje debido a su extensión y forma, por lo que, el área de libre disponibilidad quedó reducida a **140 915.14 m² (14.0915 ha)**.

Asimismo, mediante el Informe Brigada N° 00830-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2023 y la Ficha de Análisis Costo/Beneficio del 19 de setiembre de 2023, se concluye, entre otros que, de la evaluación realizada, la venta por subasta pública es el acto que ofrece mayores beneficios económicos y sociales a favor del Estado.

9. Que, mediante el Informe N° 00038-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre 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° 1230-2023/SBNSDDI, de conformidad con el numeral 6.2¹ de la Directiva N° DIR00006-2021/SBN.

10. Que, mediante Memorándum N° 00755-2024/SBNDGPE del 22 de marzo de 2024, la DGPE traslada el Memorándum N° 00045-2024/SBN del 19 de marzo de 2024, 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 N° DIR-00006-2021/SBN”.

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° 01191-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2024, 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° 00232-2024/SBN-OAF del 22 de abril de 2024, 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 Huacho con el Oficio N° 01822-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2024, se inscribió la independización en la partida N° 50255714 de la Oficina Registral de Huacho, el 05 de junio de 2024.

14. Que, con el Oficio N° 0895-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 22 de julio de 2024 (S.I. N° 20689-2024), 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° 02744-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCSDC/TASACIONES relacionado con el “el predio” el cual tiene como fecha de tasación el 27 de junio de 2024, indicando que su valor comercial en S/ 290 285,19 (doscientos noventa mil doscientos ochenta y cinco con 19/100 soles), y, en moneda extranjera de 75 792,48 (setenta y cinco mil setecientos noventa y dos y 48/100 dólares americanos).

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 00826-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2024, está Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado utilizado como sustento para la tasación comercial 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”.

16. Que, mediante Informe de Brigada N° 00135-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2025 se determinó que en el Informe Técnico de Tasación N° 02744-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES se señala como fecha de tasación de “el predio” el 27 de junio de 2024, por lo que su fecha de vigencia sería hasta el 27 de febrero de 2025, en el entendido que se estaría contabilizando desde la fecha de la tasación (27.06.2024) consignado en el Informe técnico antes señalado; sin embargo, también es cierto que el numeral 6.5.3 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”), señala que la vigencia es a partir de la **elaboración de la tasación**, que en el caso en concreto es a partir del 17 de julio de 2024, fecha de la emisión del informe técnico de tasación antes señalado. En tal sentido, en aplicación del principio de eficacia previsto en el numeral 1.10³ del Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se tiene por conveniente mantener la vigencia de la tasación, considerando que, se encuentra dentro del rango que se establece a partir de la fecha de tasación y de emisión del informe técnico de tasación, y que la dinámica del mercado inmobiliario en ese rango de tiempo, es previsible que no presente cambios que modifiquen el valor comercial hallado.

17. 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, ficha técnica, partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación, fotografías de “el predio” (fojas 19, 28-39, 229, 236 y 239).

18. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 354 -2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2025 (fojas 66 al 70), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N°00115-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2025 complementado con el Informe de Brigada N° 00135-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2025 (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

18.1 “El predio” de 140 915,140 m² (14.0915 ha), es de propiedad del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 50255714 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 202417. Asimismo, de la revisión de la citada partida, se verificó que no obra gravámenes o cargas anotadas, así como no existe título en trámite o pendiente de calificación asociado a esta partida.

18.2 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas⁴, comunidades campesinas y predios rurales⁵, monumentos arqueológicos⁶, zonas de riesgo no mitigables⁷ y derechos de vía⁸ y líneas de transmisión eléctrica de baja, media ni alta tensión⁹, según información gráfica de los Geo Portales WEB de diversas entidades públicas, conforme se señala en “el Informe”.

18.3 Mediante Oficio N° 0707-2023-INGEMMET/DC, presentado el 21 de agosto de 2023 (S.I. N° 22492-2023), 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° 03466-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2023 respecto de un área de mayor

³ **Principio de eficacia.**- Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

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

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

⁵<https://sigda.cultura.gob.pe/>

⁶<https://sigrid.cenepred.gob.pe/sigriv3/>

⁷<https://visor.geoperu.gob.pe/> - Derecho vial conforme la Resolución Ministerial N° 716-2008 MTC/02

⁸<https://gisem.osinergmin.gob.pe/>

⁹<https://snirh.ana.gob.pe/onrh/>

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

extensión (147 448,99 m²) asociado al CUS 105604, en cuyo ámbito se encuentra “el predio”, remite el Informe N° 707-2023-INGEMMET-DC/UCM, al que adjunta un inventario de derechos mineros e información de derechos mineros correspondiente al área en consulta.

Al respecto, según lo indicado en “el Informe”, de la revisión de la información remitida por el INGEMMET y el Geo Portal de GEOCATMIN del Sistema de Información Geológico y Catastral Minero del INGEMMET, se concluye que el área en consulta que comprende a “el predio”, se ubica totalmente al interior de la concesión minera GOLROCK 1 con Código N° 01024508. Asimismo, de la revisión en el visor gráfico del INGEMMET GEOCATMIN¹⁰, adicional a lo señalado por la Dirección de Catastro Minero, el “el predio” se superpone: i) en 102 082.23 m² (69.23%) con la solicitud de petitorio minero denominado ELIOR4 presentado el 03.01.2025, con código N° 010021525, de sustancia no metálica, cuyo estado es en trámite; y, ii) en 45 366.76 m² (30.77%) con la concesión minera denominada ELIO3, con código N° 010176124, cuyo estado es titulado, de sustancia metálica.

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.

- 18.4** De la consulta realizada al geoportal de la Autoridad Nacional del Agua-ANA, se verifica que “el predio” por el lado sur este, colinda con la faja marginal en el tramo delimitado con hitos georeferenciados, con coordenadas UTM, datum WGS84, de la quebrada seca del Cura, aprobado mediante Resolución Directoral N°1153-2022-AANA-AAA.CF, del 03 de noviembre de 2022.

Al respecto, cabe precisar que de acuerdo a lo señalado en el Informe N° 00791-2023/SBN-DGPE-SDDI que sustenta la incorporación del “área evaluada”, se da cuenta del diagnóstico técnico considerando el estudio de delimitación de la faja marginal de la quebrada del Cura, aprobado por Resolución Directoral N° 1153-2022-ANA-AAA.CF (S.I. 06162-2023), concluyendo que el área evaluada que comprende a “el predio”, presenta afectación de dominio público hidráulico en 6 049,89 m², estableciendo un área de libre disponibilidad de 141 399,10 m² (95,90%). Posteriormente se vio por conveniente excluir un área residual de 483,96 m², debido a su extensión y forma, así como, por encontrarse sin continuidad física producto de la delimitación de una red de drenaje, determinando un área sin afectación de dominio público hidráulico de 140 915,14 m² que corresponde a “el predio”.

En consecuencia, conforme a lo señalado en “el informe”, “el predio” no se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico.

- 18.5** Mediante carta N° 384-2023-LNEB-SGOP-GDUYRRDYDC/MPH, presentado el 14 de setiembre de 2023 (S.I. N° 25041-2023) la Subgerencia de Obras privadas de la Municipalidad Provincial de Huaura, en atención al requerimiento de información sobre la zonificación y vías, realizado con el Oficio N. 03488-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2023, respecto de un área de mayor extensión (147 448,99 m²) asociado al CUS N° 105604, en cuyo ámbito se encuentra “el predio”, señala que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Huacho, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 004-2014, sus modificatorias y actualizada mediante Ordenanza Municipal N° 028-2019/MPH, “el predio” se ubica fuera de la poligonal de zonificación, para el uso de suelos que comprende las áreas urbanas de los distritos de Carquín, Huacho, Hualmay Huaura y Santa María.

En atención a la información proporcionada por la citada Municipalidad, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe” “el predio” no cuenta con zonificación.

- 18.6** 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 281-2023, en virtud del Informe

de Brigada N° 00792-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31.08.2023, con potencialidad general AGRÍCOLA (05) y potencialidad específica de AGROINDUSTRIA ALIMENTARIA (0501), orientado a la ejecución de proyectos de cultivos agrícolas tecnificados, como frutales y otras especies adaptadas a las condiciones edáficas

- 18.7** Del análisis en la Base Gráfica del portal de Geocatastro, procesos judiciales y de la consulta en el aplicativo SINABIP, así como de lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia con el Memorandum N° 0363-2025/SBN-PP del 20 de febrero de 2025, se advierte que “el predio” no se superpone con procesos judiciales en trámite y/o vigentes.
- 18.8** “El predio” no se superpone con solicitudes de ingreso relacionadas a actos de disposición ni administración pendientes o en trámite, conforme se corrobora en la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso y el portal del GEOCATASTRO de esta Superintendencia.
- 18.9** Respecto a la situación física de “el predio” conforme se desprende de la inspección ocular del 04 de agosto de 2023 (Ficha Técnica N° 00131 y N° 00134-2023/SBN-DGPE-SDDI) así como del 17 de febrero del 2025 (Ficha Técnica N°00008-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25.02.2025) se verificó, respecto de “el predio” lo siguiente:

De las características físicas.

Se trata de un terreno erizado de forma irregular, ubicado en ladera de cerro de relieve ondulado, de topografía variada con presencia de lomas y cárcavas con pendiente baja (0%-20%), suelo con textura de afloramiento rocoso; se encuentra en la condición de desocupado, salvo la existencia de una caseta de vigilancia en la parte suroeste, de aprox. 12,00 m², la cual está en estado de abandono, asimismo a 5 metros de la caseta se observó un instrumento de medición eólico. También existe un camino de aproximadamente 2 metros de ancho que atraviesa al predio el cual está obstaculizado por rocas, descartando que tenga finalidad pública; debiendo, además, tener en cuenta lo informado por la Municipalidad Provincial de Huaura conforme se ha detallado en el numeral 3.3.4 del presente informe.

Del Acceso

- Por medio de una trocha carrozable de aproximadamente 600 m de longitud que se encuentra articulada a la vía de acceso al CCPP Fundo La Empedrada (altura del km 14.8) cuyo trazo recae en propiedad del Estado inscrito en la Partida N°50176096 de la Oficina Registral de Huacho.

- Para acceder al predio desde la ciudad de Huaura, nos desplazamos hasta la carretera panamericana norte, altura del km 155, por la cual nos dirigimos en dirección del ramal PE-1NE (este) hasta llegar al cruce con la ruta IM-559, recorriendo toda su extensión (2,75 km) hasta llegar a la vía de acceso al C.P. Fundo La Empedrada, la cual se debe recorrer una extensión aprox. de 14,8 km, y luego seguir por una trocha carrozable que nos lleva hasta la ubicación, a 600 metros aprox.

- Desde la ciudad de Huaura hasta el predio, se debe atravesar zonas de controles de ingreso bajo custodia de terceros, además existe una tranquera instalada en el inicio de la trocha carrozable de acceso al predio.

- 18.10** De acuerdo a lo señalado en “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.

19. 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, Informes de Brigada N° 00115 y N° 135-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 y 28 de febrero de 2025, respectivamente; y el Informe Técnico Legal N° 03542025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2025;

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 1" ubicado a 2.77 km al sur del Centro Poblado Fundo La Empedrada, distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 202417	Partida N° 50255714 O.R. Huacho	140 915,140	US\$ 75,792.48 Dólares Americanos

**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