

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0846-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 382-2021/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado **Parcela 8** de 66 863,25 m2, ubicado a camino a la Carretera a Caral a la altura de la Zona Arqueológica Monumental Orqueta, girando en dirección sur por una trocha carrozable cuyo trazo atraviesa el cauce del Río Supe, en el distrito de Supe, provincia de Barranca, y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 80170098 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 159537, 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, además tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con lo establecido 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 5.1, 6.1.2 y 6.1.13 la Directiva N° 001-2016/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° 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016 y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 de abril de 2018 (en adelante “la Directiva N° 001-2016”), la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, 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 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.”*

6. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: *“La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten el predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas 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”.*

7. Que, de acuerdo con el numeral 6.1.2 de las disposiciones específicas de “la Directiva N° 001-2016” *“(…) En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI eleva la documentación antes indicada al Superintendente para la conformidad de la venta del predio vía subasta pública. El Superintendente procede a evaluar los predios propuestos para su venta en subasta pública y, de ser el caso, dará la conformidad para dicha venta, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio (…)”.*

8. Que, mediante Informe de Brigada N° 198-2021/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, ambos del 05 de marzo de 2021, se concluyó que, de la evaluación económica y social realizada, se obtienen resultados positivos, por lo que con la finalidad de maximizar la rentabilidad para el mejor aprovechamiento de “el predio” se recomendó su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado. (fojas 55 al 61).

9. Que, mediante el Informe N° 00008-2021/SBN-GPE-SDDI del 23 de abril de 2021, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública de “el predio”, para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 62 al 65).

10. Que, mediante Memorandum N° 00047-2021/SBN del 26 de abril del 2021, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a abrir el Expediente N° 382-2021/SBNSDDI (fojas 68).

11. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 219.5 del artículo 219° de “el Reglamento” concordado con el segundo párrafo del numeral 5.7 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”, el precio base del predio, objeto de la compraventa por subasta pública, en primera convocatoria será el valor comercial fijado en tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, en ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 2514-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2021 (fojas 78), 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.

12. Que, en ese contexto mediante Oficio N° 370-2021/SBN-OAF del 03 de agosto de 2021, el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, efectúe la tasación comercial de “el predio”, adjuntando para dicho fin la documentación técnica correspondiente (fojas 79). En atención a ello, mediante Oficio N° 1240-2021-VIVIENDA/MVCS-DGPRCS-DC presentado el 21 de setiembre de 2021 (S.I. N° 24758-2021), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial, de “el predio” teniendo como fecha de tasación el 06 de setiembre de 2021, indicando que su valor comercial asciende a US\$. 38 946,63 (Treinta y Ocho Mil Novecientos Cuarenta y Seis con 63/100 Dólares Americanos). (fojas 106 al 146).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 860-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2021, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 165).

14. Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9) de “la Directiva N° 001-2016”, entre otros, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación, la partida registral y ficha técnica de “el predio” (fojas 43, 44, 106, 173 y 177).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2021 (fojas 178 al 180) el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 869-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2021 (fojas 168 al 177) (en adelante “el Informe”) así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

15.1 “El predio” cuenta con un área de 66 863,25 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 80170098 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, 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° 159537. Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

15.2 Según lo advertido en el Oficio N° 00746-2021/DSFL/MC presentado el 20 de setiembre de 2021 (S.I N° 24672-2021) y Plano de Superposición con Zonas Arqueológicas adjunto, remitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no presenta superposición con Monumento Arqueológico Prehispánico. (fojas 104 y 170).

15.3 Conforme a lo comunicado con el Informe N° 490-2021-INGEMMET-DC/UCM remitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET con el Oficio N° 537-2021-INGEMMET/DC presentado el 13 de setiembre de 2021 (S.I. N° 23789-2021), y de acuerdo a lo señalado en “el informe”, “el predio” no se encuentra superpuesto con derechos mineros (fojas 101 y 170)

15.4 Según lo advertido en el Informe Técnico N° DSE-STE-86-2021 remitido con el Oficio N° GSE-10-2021 presentado el 11 de febrero de 2021 (S.I. N° 03823-2021), por el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN, “el predio” no se encuentra afectado por líneas de transmisión eléctrica, información que ha sido corroborada en la inspección de campo realizada el 06 de octubre de 2020, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”. (fojas 50 y 169)

15.5 De acuerdo a los Informes N° 0315-2021-JCFC-SGCPT-MPB y N° 0314-2021-JCFC-SGCPT-MPB, presentados el 30 de julio de 2021 (SI N° 19531-2021), la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Territorial de Municipalidad de la Provincial de Barranca comunica que el área matriz que involucra “el predio”, se encuentra fuera del catastro urbano y que dicha municipalidad no cuenta con planos de zonificación y vías, por lo que se desprende que “el predio” no presenta zonificación ni se superpone con derecho de vía, conforme a lo señalado en “el Informe” (fojas 75 y 170).

15.6 Según los Oficios N° 0055-2021-GRL/GRDE/DIREFOR/LMPB y N° 503-2021-GRL/GRDE/DIREFOR/LMPB presentados el 27 de enero de 2021 (S.I. N° 01778-2021) y el 09 de agosto de 2021 (S.I. N° 20581-2021), la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural-DIREFOR informa que el área matriz que involucra “el predio” se superpone con dos (02) áreas rurales (Unidades Catastrales) y con seis (06) solicitudes de otorgamiento y formalización de

terrenos eriazos; sin embargo del contraste con la información gráfica remitida, de acuerdo con lo señalado en “el informe”, “el predio”, no se superponen con las unidades catastrales ni con las solicitudes antes señaladas (fojas 37, 86 y 170).

- 15.7** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, bienes de dominio público hidráulico, zonas de riesgo no mitigables ni con derechos de vía, según la verificación de las Bases Temáticas de la SBN y en los Geo Portales de las diversas entidades públicas, conforme se advierte en “el Informe” (fojas 169)
- 15.8** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 06 de octubre de 2020, según consta en la Ficha Técnica N° 0012-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 177), de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio”: *i)* El terreno es de categoría rural, acondicionado parcialmente con un sistema de riego tecnificado en funcionamiento, ampliando así la frontera agrícola, se encuentra parcialmente ocupado en un área aprox. de 10 022.66 m² (15%), por parcelas para uso agrícola, indistintamente en la condición de incipiente (cultivos pequeños); encontrándose bajo la custodia de terceros quienes restringen su acceso y el libre tránsito; *ii)* El acceso parte desde la Carretera a Caral, hasta llegar a la altura de la Zona Arqueológica Monumental Orqueta, girando en dirección sur por una trocha carrozable cuyo trazo atraviesa el cauce del río Supe, donde a unos 300 m. aproximadamente se ubica una tranquera que restringe el libre paso, teniendo que solicitar el permiso de paso a los vigilantes, para que, aparentemente, con autorización de los ocupantes, se pueda continuar con el recorrido en dirección sur por una trocha carrozable “B”, luego girar en dirección oeste por una trocha carrozable “C”, hasta llegar a la parcela 8, se precisa que se puede acceder de manera peatonal como vehicular; *iii)* Presenta una topografía ondulada y un tipo de suelo en general arenoso, con una pendiente aproximada de 15°; y, *iv)* No cuenta con los servicios básicos de agua, luz ni desagüe.

Asimismo, conforme consta en “el Informe”, respecto a los accesos a “el predio”: *i)* Revisado el visor de la Base Registral de SUNARP, se observa que las trochas carrozable “B” y “C” recaen sobre áreas sin inscripción registral; *ii)* Respecto al cruce por el río Supe, se advierte que dicho acceso es de libre tránsito en los meses de abril a diciembre, periodo en el que el río tiene bajo caudal, y restringido, en la época de lluvia (enero a marzo) o durante los fenómenos climatológicos como el fenómeno del niño, debido a que el caudal se incrementa, llegando incluso algunas veces a cubrir de extremo a extremo el río, restringiendo el acceso a “el predio”; y, *iii)* Con el apoyo de las imágenes satelitales de Google Earth se aprecia otra opción de acceso que inicia en la Carretera Panamericana Norte, altura de la playa los Viños, atraviesa predios de propiedad del Ministerio de Agricultura y Riego (P. E. N° 50137269 y 50235244 OR Huacho) y áreas sin inscripción registral conforme se observó del visor Geo catastro de esta Superintendencia y el Visor SUNARP (que corresponde por tramos a una trocha carrozable y en otros serían caminos no habilitados para el acceso vehicular), siendo así que el eventual adquirente deberá tramitar la servidumbre legal de paso, de conformidad con el artículo 1051° del Código Civil¹.

Es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el literal c) del numeral 5.1.3 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para la aprobación de la venta y ejecución de subasta pública”, aprobado mediante Resolución N° 096-2019/SBN-GG², corresponde como una de las acciones posteriores a la conformidad de la venta que en caso el predio se ubique en zona de extrarurbana como ocurre con “el predio”, se actualice la información de su situación física si ha transcurrido seis (6) o más meses desde la última inspección realizada.

Sin embargo, en el marco de la Declaratoria de Estado de emergencia dispuesta por el Gobierno Nacional, esta Superintendencia mediante la **Resolución 0006-2021/SBN** de 15 de enero de 2021, ha dispuesto en el artículo 2 de esta última que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, mientras dure la Emergencia Sanitaria, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

¹ La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos. Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.

² Documento normativo interno que complementa la Directiva N° 01-2016/SBN.

En ese sentido, conforme a lo señalado en “el Informe”, siendo la aprobación de venta por subasta un acto de disposición, se encuentra dentro del alcance de la aplicación de la citada Resolución, por lo que se ha prescindido efectuar una nueva inspección técnica a “el predio” considerando que existe cobertura de imágenes satelitales de Google Earth del 01 de marzo de 2021, de las cuales se advierte que respecto a “el predio”, se ha mantenido la misma situación de ocupación advertida en la inspección técnica de fecha 6 de octubre de 2020, según consta en la Ficha Técnica N° 0012-2021/SBN-DGPE-SDDI.

15.9 Conforme consta en “el Informe”, revisada la base gráfica de trámites de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existen solicitudes en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de administración y disposición respecto de “el predio” (fojas 170).

15.10 Según se desprende de lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante los Memorándum N° 1508 y 1644-2021/SBN-PP del 03 y 24 de setiembre de 2021, respectivamente (fojas 96 y 149), así como de la revisión de los aplicativos de Procesos Judiciales y JMAP de esta Superintendencia, conforme a lo señalado en “el Informe”, sobre “el predio” recae un (01) proceso judicial no concluido sobre Nulidad de la Resolución N° 0028-2021/SBN-DGPE del 02 de marzo de 2021, en virtud de la cual se declaró infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0909-2021/SBN-DGPE-SDDI que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada con la S.I. N° 10992-2018 (Expediente N° 302-2018/SBNSDDI), según se detalla a continuación:

Exp Judicial / N° Legajo	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA	ESTADO	SUPERPOSICION
02608-2021/ 090-2021	16° Juzgado Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima	Antonio Ponce Córdor	SBN	Nulidad de Resolución Administrativa	Trámite	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 5.5 de la Directiva N° 001-2016/SBN, señala que la existencia de cargas, gravámenes y **procesos judiciales**, administrativos o registrales que afecten al predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas 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.

De acuerdo al marco normativo expuesto en el párrafo precedente, conforme a lo señalado en “el Informe” se concluye que la existencia del proceso judicial que recae sobre “el predio”, no limita su libre disponibilidad conforme lo establecido en el numeral 95.1 de “el Reglamento” y 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”.

16. 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° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, Informe de Brigada N° 869-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 1175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2021;

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 8, ubicada camino a la Carretera a Caral a la altura de la Zona Arqueológica Monumental Orqueta, girando en dirección sur por una trocha carrozable cuyo trazo atraviesa el cauce del Río Supe, distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 159537	Partida N° 80170098 O.R. Barranca	66 863,25	US\$ 38 946,63

Regístrese y Comuníquese.-
POI 18.1.4.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario