

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 790-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 515-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 51 112,18 m², denominado Parcela 3, ubicada frente a la zona de playa Wakama, a la altura del Km 171 de la Panamericana Sur, a 3 600 metros del puente Topará, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida N° 21276084 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 133986, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud al Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, conforme al artículo 47° y al literal a) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "el ROF"), corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33°, 74° y 75° 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 9 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 artículo 48° de "el Reglamento": *"Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad (...)"*.

5. 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"*.

6. Que, de acuerdo con el numeral 5.7 de las disposiciones generales de "la Directiva N° 001-2016": *"El precio base será el del valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (...)"*.

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° 390-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019, y ficha de análisis costo-beneficio de "el predio", se concluyó, entre otros, que de acuerdo al comportamiento de su entorno, su uso potencial es para Recreación, Centro Vacacional con actividad relacionada al turismo de ocio y recreo; asimismo, recomienda su venta por subasta pública, por ser el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado (fojas 40 y 47).

9. Que, mediante el Informe N° 009-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2019, 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 13 al 18).

10. Que, mediante Memorandum N° 00051-2019/SBN del 30 de mayo de 2019, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de "el predio", procediéndose a aperturar el Expediente N° 515-2019/SBNSDDI (fojas 52).

11. Que, mediante oficio n°. 037-2019/SBN-OAF-SAA del 03 de junio de 2019, el Sistema Administrativo de Abastecimiento solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el servicio de tasación comercial,





RESOLUCIÓN N° 790-2019/SBN-DGPE-SDDI

entre otros, de "el predio", adjuntándose para dicho fin las características del servicio (fojas 60).

12. Que, mediante Oficio N°1706-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 8 de agosto de 2019 (S.I. N° 26456-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el informe técnico de tasación de "el predio" del 16 de julio de 2019, en el cual se señala que el valor comercial del mismo asciende a US\$. 290 671,40 (Doscientos Noventa Mil Seiscientos Setenta y Uno con 40/100 Dólares Americanos).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 889-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio" (fojas 111).

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, documento de respuesta a la consulta sobre zonificación y vías, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, partida registral, tasación y la ficha técnica de "el predio" (fojas 08, 34, 35, 76, 84, y 106).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0982-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 (fojas 158), el cual señala lo siguiente:

15.1 "El predio" cuenta con un área de 51 112,18 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 21276084 del Registro de Predios de Oficina Registral de Cañete, 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° 133986. Según se desprende de la indicada partida, sobre "el predio" no recaen cargas ni gravámenes.

15.2 Mediante Oficio N° 630-2019-INGEMMET/DC presentado el 28 de agosto de 2019 (S.I. N°28827-2019), la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET, remite el Informe N° 559-2019-INGEMMET-DC/UCM, donde señala entre otros, que sobre "el predio" no existen derechos mineros; información que a la fecha, se ha corroborado de lo visualizado en el Sistema de Información Geológico y Catastral Minero – GEOCATMIN del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1039-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 (fojas 119 y 155).

15.3 Mediante Informe de Supervisión Especial N° 02-06-2019-MDH, remitido mediante Oficio n° 2490-2019-OS/OR LIMA SUR el 5 de julio de 2019 (S.I. N° 22458-2019), la Oficina Regional Lima Sur del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN, comunicó que el área matriz



de la que formó parte “el predio” presenta una línea de transmisión eléctrica (media tensión) de 22,9 kV, sin código (fotografía 7 del Anexo N°1), pertenecientes a un sistema de utilización de la Asociación Wakama; al respecto, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1039-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, realizado el análisis gráfico de dicha información, se desprende que “el predio” se superpone en un área aproximada de 321,53 m² con la indicada línea, y con su faja de servidumbre de electroductos de líneas de transmisión¹, de acuerdo a lo establecido en el Código Nacional de Electricidad - Suministro -Sección 21 Tabla 219 (anchos mínimos de fajas de servidumbres) (fojas 69 y 155).

En ese sentido, estando “el predio” afectado por una servidumbre de electroducto, se deberá tener en cuenta lo regulado en el artículo 115 de la Ley de Concesiones Eléctricas, aprobada mediante Decreto Ley N° 25844, **respecto a las restricciones de uso**, toda vez que no se pueden realizar construcciones, ni efectuar y/o mantener plantaciones cuyo desarrollo supere las distancias mínimas de seguridad debajo de la línea de transmisión eléctrica, ni en la zona de influencia de los electroductos, establecidas por el Código Nacional de Electricidad – Suministro 2011.



- 15.4 “El predio” no se superpone con: *i)* Líneas de Transmisión de Alta Tensión, según lo visualizado en el Geo Portal web del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - OSINERGMIN; *ii)* Zonas de riesgo no mitigable, según lo visualizado en el Geo Portal web del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción de Riesgo de Desastres – CENEPRED; *iii)* Áreas Naturales Protegidas, según lo visualizado en el Geo Portal web del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas – SERNANP; *iv)* Monumentos Arqueológicos Prehispánicos, según lo visualizado en el Geo Portal web del Ministerio de Cultura; *v)* Comunidades campesinas, ni predios rurales, identificados con Unidades Catastrales, según lo visualizado en el Geo Portal web del Ministerio de Agricultura, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1039-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 (fojas 155).



- 15.5 Mediante el Oficio N° 130-2019-GODUR-MPC presentado el 22 de mayo de 2019 (S.I. N° 16701-2019), la municipalidad provincial de Cañete remite el Certificado de Zonificación y Vías N° 132-2019-SGPCUC-GODUR-MPC, en el cual se indica que el área matriz del que formó parte “el predio”, tiene la zonificación Zona de Tratamiento Estratégico (Z.T.E), conforme al Plano de Zonificación de Uso de Suelo de la Provincia de Cañete aprobado mediante Ordenanza N° 06-95-MPC de fecha 08 de junio de 1995, modificado mediante la Ordenanza N° 026-2002-MPC (fojas 08).

Sin embargo, de acuerdo a lo indicado en la Ordenanza N.º 026-2002-MPC, se precisa que dicha zonificación se estableció en el marco del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Cañete, que según el artículo 99, Capítulo II del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 022-2016-VIVIENDA, constituiría una clasificación del uso de suelo y no una zonificación de regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención del Plan de Desarrollo Urbano; por lo tanto, se concluye que “el predio” no cuenta con zonificación, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1039-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 (fojas 155).

- 15.6 De acuerdo a inspección ocular del 2 de agosto de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0189-2019/SBN-DGPE-SDDI, y del Informe de Brigada N°

¹ Artículo 110 de la Ley de Concesiones Eléctricas, aprobada mediante Decreto Ley N° 25844.- (...) b) De electroductos para establecer subestaciones de transformación, líneas de transmisión y distribución (...)



RESOLUCIÓN N° 790-2019/SBN-DGPE-SDDI

1039-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, "el predio": *i*) se encuentra bajo custodia de terceros; presenta en su interior un bungalow de dos niveles tipo hospedaje, edificado con materiales rústicos (madera, troncos, palma, carrizo, etc), y un tanque para agua de concreto armado, los cuales ocupan un área total de 188,24 m² (0,36% de "el predio"); asimismo, presenta tanques para agua de polietileno superpuestos en la tierra, algunos en buen estado y otros en desuso, los cuales están adosados a una red de tuberías de agua; se aprecia además un poste que pertenece a una línea de transmisión eléctrica de media tensión; *ii*) cuenta con un suelo tipo arenoso, con piedras de canto rodado y topografía variada, entre ondulada así como algunas partes llanas y escarpadas con pendientes que van de 5 a 20 grados; y, *iii*) se accede a través de la carretera Panamericana Sur, por el camino de ingreso a la playa Wakama, el mismo que se encuentra restringido por terceros con troncos una cuerda y candado que los une, controlado por un personal de seguridad.

Conforme consta en el referido informe, del Aplicativo JMAP de esta Superintendencia, se visualiza que una mayor extensión del camino de ingreso a la playa Wakama, por el cual se accede a "el predio", recae sobre predios de propiedad Estatal (partidas N° 21125248 y 21223313 de la Oficina Registral de Cañete), que presentan duplicidad registral debido a que se superponen gráficamente con un predio de propiedad de terceros (partida N° 11007893 de la Oficina Registral de Chincha); asimismo, el área restante del camino de acceso a "el predio", recae sobre un predio de propiedad Estatal (partida N° 21211615 de la Oficina Registral de Cañete).

- 15.7 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1039-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 01325-2019/SBN-PP recibido el 19 de agosto de 2019, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 114).
- 15.8 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1039-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que respecto de "el predio" no se superponen solicitudes de actos de administración, en trámite o pendientes de atención, sin embargo, sí se superpone con una solicitud de acto de disposición, conforme se detalla:

| ACTO | S.I. | ADMINISTRADO | ESTADO | SUPERPOSICIÓN |
|---------------|------------|-----------------------------------|---|----------------------------|
| VENTA DIRECTA | 25476-2019 | Alberto Guillermo Cilloniz Toledo | Declarada improcedente con Res. N° 782-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019, en proceso de notificación. | Superposición total (100%) |



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 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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, 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° 1039-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 982-2019/SBN-DGPE-SDDI;

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- 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:

| DIRECCION | UBICACIÓN | PROPIETARIO | REGISTROS PÚBLICOS | ÁREA DE TERRENO (m ²) | PRECIO BASE |
|---|---|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Parcela 3, ubicada frente a la zona de playa Wakama, a la altura del Km 171 de la Panamericana Sur, a 3 600 metros del puente Topará. | Distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima. | Estado Peruano CUS N° 133986 | Partida N° 21276084 O.R. Cañete | 51 112,18 m ² | US\$ 290 671,40 |

Regístrese y Comuníquese.-
POI 20.1.4.11



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
 Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES