

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 818-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 04 de septiembre de 2019

VISTO:




El Expediente N° 127-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 33 202,19 m², denominado "Parcela B", ubicado al noroeste del Cerro Calanguillo y al sur del Balneario Puerto Viejo Zona Punta de Carnero, altura del kilómetro 71 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la partida registral N° 21273251 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° 133761, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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, 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, habiéndose determinado en el Informe de Brigada N° 428-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2018 (fojas 50) que el área de mayor extensión (120 771,90 m²) de la cual formó parte “el predio”, es un bien de titularidad del Estado, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 708-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2018 (fojas 85 al 89) y la ficha de análisis costo-beneficio (fojas 90) concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, que: del resultado del análisis económico estimado para la Venta por Subasta Pública y del análisis social se obtiene un puntaje “Positivo”, siendo factible su Venta por Subasta Pública, permitiendo obtener beneficios económicos y sociales en el corto plazo, y tomando en cuenta la alta vulnerabilidad al riesgo de invasión sobre el predio, se recomienda su venta por subasta pública por ser el acto de corto plazo más beneficioso económica y socialmente para el Estado, en consecuencia se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado, con la potencialidad Residencial, orientados al desarrollo de proyectos de vivienda temporales o estacionales de playa en condominio.

7. Que, mediante el Informe N° 002-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2019 (fojas 41 al 49), 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 el numeral 6.1.1 de “la Directiva N° 001-2016”¹.

8. Que, mediante Memorandum N° 00009-2019/SBN del 4 de febrero de 2019 (fojas 96), el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose con aperturar el Expediente N° 127-2019/SBNSDDI, de conformidad con el numeral 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016”².

9. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del 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*

¹ 6.1.1 Identificación y evaluación de predios de libre disponibilidad

El área competente de la entidad selecciona de oficio los predios de libre disponibilidad de su propiedad que serán propuestos para la venta por subasta pública, y organiza la documentación sustentatoria correspondiente, la cual debe incluir cuando menos: a) Informe que contiene aspectos de la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; e) Certificado de parámetros urbanísticos, en caso de existir; f) Documento de valor referencial; y, g) Ficha de análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 3.

² 6.1.2 Conformidad de la venta por el Titular del Pliego

El área competente de la entidad eleva la documentación señalada en el numeral 6.1.1 de la presente Directiva, a fin que el titular priorice el procedimiento para la venta y se continúe el trámite del mismo. 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, conforme a la atribución conferida en el ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI. Cuando sea necesario la desafectación del dominio público o el levantamiento de alguna medida que impida o limite la libre disposición del predio, la conformidad que otorgue el Superintendente tendrá efecto a partir de que se concluya previamente con el procedimiento de desafectación o levantamiento de la carga.





RESOLUCIÓN N° 818-2019/SBN-DGPE-SDDI

Perú (...); por lo que a efectos de determinar el valor comercial de "el predio", mediante Memorando N° 1116-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril del 2019 (fojas 106), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación técnica correspondiente.

10. Que, en ese contexto mediante Oficio N° 034-2019/SBN-OAF-SAA del 23 de mayo de 2019, se solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de "el predio" (fojas 119). En atención a ello, mediante Oficio N° 1706-2019/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 8 de agosto del 2019 (S.I. N° 26456-2019) (fojas 125), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación de "el predio" del 21 de julio del 2019, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a \$ 623 676,40 (seiscientos veintitrés mil seiscientos setenta y seis con 40/100 Dólares).

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 907-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto del 2019 (fojas 152), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio".

12. Que, respecto de "el predio", 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 (fojas 29); zona arqueológica (fojas 31); el plano perimétrico-ubicación (fojas 75); memoria descriptiva (fojas 76); ficha técnica de "el predio" (fojas 78); partida registral (fojas 117); y, tasación (fojas 126).

13. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 1011-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre del 2019 (fojas 163) el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 1032-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019 (en adelante "el Informe") (fojas 159), así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

13.1 "El predio" cuenta con un área de 33 202,19 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la partida registral N° 21273251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX, Sede Lima (fojas 117), y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 133761.

13.2 Se advierte que, en el asiento correspondiente a "D.-Cargas y Gravámenes", se registra el traslado de dos servidumbres que provienen de la independización de la partida registral N° 21021539 de la Oficina Registral de Cañete, el cual a su vez se independizó de la partida N° 21021538 y ésta de la partida N° 02572589, siendo ésta última donde se inscribieron las referidas cargas (servidumbre), otorgadas a favor de la Compañía de Cemento Chilca Sociedad Anónima, cuyas posibles superposiciones con "el predio" ya han sido descartadas en el Informe de Brigada



N° 428-2018/SBN-DGPE-SDDI (punto 3.2.2), en tanto que se revisó la documentación que obran en los títulos archivados N° 1728 (27.03.1954), y N° 814 (15.01.1955) de la partida registral N° 02572589 (antecedente registral).

Cabe indicar que mediante el Título N° 01921623-2019 presentado el 15 de agosto de 2019, se solicitó la rectificación del traslado de las indicadas servidumbres, sin embargo, con Esquela de Tacha del 27 de agosto de 2019 (fojas 162), la Oficina Registral de Cañete informó que no es factible establecer que las servidumbres no afectan a las partidas registrales N° 21273250, N° 21273251 y N° 21273252, dado que no obran elementos e información técnica suficiente.



13.3 De lo señalado en el Oficio N° 59-2018-SERNANP-DDE presentado el 9 de febrero de 2018 (S.I. N° 04394-2018) (fojas 24), se advierte que “el predio” no se superpone con áreas naturales protegidas o zonas de amortiguamiento, lo que se ratifica según lo corroborado en la visualización del Geo Portal del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado.

13.4 De lo señalado en el Oficio N° 104-2018-INGEMMET/DC del 13 de febrero de 2018 (fojas 26) y el Informe N° 076-2018-INGEMMET-DC/UCM, se determina que “el predio” no se superpone con el petitorio minero (Hoy titulado) “Acarigua” de código N° 010141313; sin embargo, efectuada la consulta al Geo Portal del Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por INGEMMET, se advierte la superposición total con el petitorio minero en trámite “Acarigua 2019” de código N° 010225319, con fecha de formulación del 4 de julio de 2019; el cual no limita su libre disposición, de conformidad con el numeral 5.5 de “la Directiva”.

13.5 Según lo señalado en: i) la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 000108-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 21 de febrero de 2018 (fojas 31), y, ii) en “el Informe”, “el predio” no se encuentra superpuesto con monumentos arqueológicos prehispánicos; no obstante, se encuentra a una distancia aproximada de 28,40 metros con respecto al Monumento Arqueológico Prehispánico S/N, el cual se encuentra registrado de manera referencial, y específicamente respecto de “el predio” se precisa que se encuentra a una distancia aproximada de 44,48 m² desde el vértice más cercano de la poligonal; información que no se visualiza en el Geo Portal del Sistema de Información Geográfica de Arqueología-SIGDA.

13.6 Mediante el Oficio N° 054-2018-GODUR-MPC remitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 23 de febrero del 2018 (S.I. N° 06187-2018) (fojas 29), se informó que “el predio” cuenta con Zonificación Zona de Uso Urbano Turístico (U.U.T.), conforme al Plano de Zonificación General de Usos de Suelo de la Provincia de Cañete, aprobado por la Ordenanza N° 06-95-MPC del 8 de junio de 1995 y su modificatoria aprobada con Ordenanza N° 026-2002-MPC.

Sin embargo, de acuerdo a lo indicado en la Ordenanza N° 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 lo establecido en el artículo 99, Capítulo II del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 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 determina que “el predio” no cuenta zonificación.

13.7 De acuerdo a: i) “el Informe”; y, ii) al Oficio N° 444-2018-ANA-DCERH presentado el 26 de marzo de 2018 (S.I. N° 10001-2018) (fojas 33), “el predio” no se superpone con derecho de uso de agua, con fuentes de agua superficial o subterránea ni cuenta con infraestructura de riego graficado; por tanto, no se ve afectado por bienes de dominio público hidráulico, lo que se ratifica según lo corroborado en la





RESOLUCIÓN N° 818-2019/SBN-DGPE-SDDI

visualización del Geo Portal del Sistema Nacional de Información de Recursos Hídricos - GEOHIDRO.



13.8 De lo señalado en el Oficio N° 013-2018-MDSA-GDUR presentado el 23 de mayo de 2018 (S.I. N° 18996-2018) (fojas 37), "el predio" no cuenta con Estudios de Estimación de Riesgos que determine si es zona de riesgo no mitigable, lo que se ratifica en "el Informe", según lo corroborado mediante la visualización del Geo Portal del Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres - SIGRID.



13.9 "El predio" no se superpone con líneas de transmisión, subestaciones, centrales convencionales, centrales no-convencionales, sistemas eléctricos críticos, instalaciones de transmisión críticas, instalaciones de generación críticas, proyectos de líneas de transmisión, proyectos de subestaciones y proyectos de centrales de energía, de acuerdo a la consulta al Geo Portal de OSINERGMIN; con Comunidades Campesinas ni con Unidades Catastrales, de acuerdo al Geo Portal del SICAR – Ministerio de Agricultura; ni se encuentra superpuesto con predios rurales referidos por el Organismo de la Propiedad Informal, de acuerdo a la consulta a la Plataforma de Catastro Multipropósito GEO LLAQTA de COFOPRI.



13.10 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en "el Informe", y de acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorandum N° 01325-2019/SBN-PP del 19 de agosto del 2019, "el predio" no se superpone con proceso judicial alguno (fojas 155).

13.11 De acuerdo a la inspección ocular del 1 de agosto del 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0197-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2019 (fojas 124) y en "el Informe", "el predio": *i*) corresponde a una parcela de naturaleza eriaza, ubicada cerca al mar, con topografía variada, la mitad de todo el área relativamente plana (zona este) y la otra mitad con una pendiente aproximada de 30° (zona oeste), con vista panorámica al mar, encontrándose ocupado bajo custodia de terceros y parcialmente delimitado por su lado oeste por un cerco de malla raschell; *ii*) en el interior se advierte la presencia de un módulo de material rústico utilizado como almacén, dentro de un área de 49,14 m² (0,15%); *iii*) el acceso al mismo se da desde la carretera Panamericana Sur a la altura del kilómetro 71 (margen derecho en sentido de norte a sur), de donde inicia una trocha carrozable (inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 21021538) que dirige al balneario de puerto viejo, por dicha trocha se avanza unos 2100 metros aproximadamente, hasta donde se articula con un tipo de pasaje de propiedad del Estado (área remanente partida registral N° 21021539) por el cual se accede a "el predio"; y, *iv*) no cuenta con servicios básicos de agua, luz ni desagüe.

13.12 Conforme consta en "el Informe", revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existen pedidos en calificación ni en trámite, sobre actos de disposición o administración respecto de "el predio".



14. 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) que 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, 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° 1032-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre del 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1011-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre del 2019;

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 B, ubicado al noroeste del Cerro Calanguillo y al sur del Balneario Puerto Viejo Zona Punta de Carnero, altura del Km. 71 de la Carretera Panamericana Sur	Distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima.	Estado Peruano CUS N° 133761	Partida N° 21273251 O.R. Lima	33 202,19 m ²	US\$ 623 676,40

Regístrese y Comuníquese.-
POI 20.1.4.11



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