

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 928-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 695-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 73 586,63 m², denominado Parcela 7, ubicado frente a la zona de playa Wakama, a la altura del Km 171 de la Panamericana Sur, a 4,2 kilómetros 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 Registral N° 21276088 de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con el CUS N° 133996, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 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 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 (…)*”.

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 500-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2019 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que la venta por subasta pública de “el predio” ofrece mejores resultados en el corto plazo, en beneficios económicos y sociales al Estado, por lo que, recomienda su venta mediante dicho acto (fojas 60).

8. Que, mediante Informe N° 015-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019, esta Subdirección solicitó al Superintendente la conformidad de venta por subasta pública, entre otros, de “el predio”, de acuerdo con el primer párrafo del numeral 6.1.1¹ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 31).

9. Que, mediante Memorandum N° 00069-2019/SBN del 22 de julio de 2019, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a generar el Expediente N° 695-2019/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2² y 6.1.4³ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 71).

10. 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 (…)*. En ese sentido, a fin de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Oficio N° 255-

¹ 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; y, f) Documento de valor referencial; y, g) Ficha de análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 3 (...).

² “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 (...).”

³ “Con el memorando de conformidad para la venta, en los procedimientos a cargo de la SBN, o con el memorando de priorización de actividades, para el caso de los procedimientos a cargo de las demás entidades públicas, el área competente procede a abrir el expediente administrativo (...).”





RESOLUCIÓN N° 928-2019/SBN-DGPE-SDDI

2019/SBN-OAF del 25 de julio de 2019, se solicitó a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio” (fojas 83).

11. Que, mediante Oficio N° 1831-2019/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 23 de agosto de 2019 (S.I. N° 28220-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite entre otros, el Informe Técnico de Tasación de “el predio”, que tiene fecha de tasación 9 de agosto de 2019, en el cual se indica que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 247 756,17 (Doscientos Cuarenta y Siete Mil Setecientos Cincuenta y Seis con 17/100 Dólares Americanos) (fojas 87).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 1014-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 99).

13. Que, cabe señalar que en el expediente del visto 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, partida registral, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica y la tasación de “el predio” (fojas 09, 28, 53, 54, 85 y 88).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 1146-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 138), el cual señala lo siguiente:

14.1 “El predio” cuenta con un área de 73 586,63 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 21276088 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° 133996. Asimismo, según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

14.2 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° 1166-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019 (fojas 96 y 138).

14.3 Mediante Informe de Supervisión Especial N° 02-06-2019-MDH, remitido con el 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°2), perteneciente a un sistema de utilización de la



Asociación Wakama; sin embargo, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1166-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019, de acuerdo al ancho mínimo de faja de servidumbre, establecido en el Código Nacional de Electricidad - Suministro -Sección 21 Tabla 219, "el predio" no se superpone con la indicada línea de transmisión eléctrica, ni con la faja de servidumbre de la misma. (fojas 21 y 138).

14.4 "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° 1166-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019 (fojas 138).

14.5 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 09).

Sin embargo, de acuerdo a lo indicado en la Ordenanza N.º026-2002-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° 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° 1166-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019 (fojas 138).

14.6 De acuerdo a inspección ocular del 2 de agosto de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0193-2019/SBN-DGPE-SDDI, y del Informe de Brigada N° 1166-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019, "el predio": *i)* se encuentra desocupado, sin edificación alguna; *ii)* cuenta con un suelo tipo arenoso, con presencia de piedras de canto rodado, y topografía variada, entre ondulada así como algunas partes llanas y escarpadas con pendientes que van de 20 a 45 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).





RESOLUCIÓN N° 928-2019/SBN-DGPE-SDDI

14.7 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales y el Aplicativo JMAP de esta Superintendencia, respecto de “el predio” existe un (01) proceso judicial sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, interpuesto por la Asociación de Vivienda Segundo Ayacucho, entre otros, contra esta Superintendencia, seguido bajo el Expediente N°: 00036-2016-0-0801-JM-CI-01, ante el 2do Juzgado Civil de Cañete, de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 01027-2019/SBN-PP recibido el 03 de julio de 2019, proceso que a la fecha se encuentra en etapa probatoria, según se advierte del portal web del Poder Judicial; al respecto, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1166-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019, realizado el análisis gráfico de la documentación técnica que obra en el legajo judicial de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia (S.I. N° 18110-2016), se advierte que el indicado proceso judicial recae en un área de 12 797,98 m² (17,39%) de “el predio”.

14.8 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1166-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre 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 superpone con solicitudes de actos de administración, en trámite o pendiente de atención; sin embargo, sí presenta superposición con solicitudes de acto de disposición, conforme se detalla a continuación:

ACTO	S.I.	ADMINISTRADO	ESTADO	SUPERPOSICIÓN
VENTA DIRECTA	25475-2019	Alberto Guillermo Cilloniz Toledo	Declarada improcedente con Res. N° 780-2019/SBN-DGPE-SDDI, notificada el 19 de setiembre de 2019.	Superposición parcial de 48,27 m ² (0,07%)
VENTA DIRECTA	25476-2019	Alberto Guillermo Cilloniz Toledo	Declarada improcedente con Res. N° 782-2019/SBN-DGPE-SDDI, notificada el 11 de setiembre de 2019.	Superposición parcial de 145,30 m ² (0,20%)

15. 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 T.U.O 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° 1166-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1146-2019/SBN-DGPE-SDDI;

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:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO	PRECIO BASE
Parcela 7, ubicado frente a la zona de playa Wakama, a la altura del Km 171 de la Panamericana Sur, a 4,2 kilómetros del puente Topará.	Distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima.	Estado Peruano CUS N° 133996	Partida N° 21276088 O.R. Cañete	73 586,63 m ²	US\$ 247 756,17

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