



RESOLUCIÓN N° 158-2017/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 10 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 660-2016/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado Sub Lote 2 de la Parcela 1, de 7,000,82 m², ubicado en la ladera Sur Oeste del Cerro Caleta colindante al antiguo camino Chocalla-Bujama, del distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima, de propiedad del Estado Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, inscrito en la Partida N° 21111188 de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 51706 (SINABIP N° 17027 – Libro: Lima – Tipo: Estatal), en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (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 32º, 33º y 75º de “el Reglamento”, concordado con 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 (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 con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio, conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2) de “la Directiva”.

4. Que, según Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, “(...) *tiene condiciones favorables que incrementan su oportunidad de mercado dada la actual perspectiva de desarrollo de la zona en función a sus playas y clima lo que motiva una serie de ofertas por parte del sector inmobiliario privado. De la evaluación económica realizada para el caso de la venta del predio, se obtienen resultado “positivo”, obteniéndose ingresos económicos para el Estado. Consecuentemente, también se obtienen Beneficios Sociales, puesto que el 70% del monto de la venta, luego de excluir todos los gastos operativos y administrativos, son destinados para el Tesoro Público, dinero que podría ser invertido en proyectos sociales. Considerando que una de las funciones generales de esta Superintendencia es la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, es oportuno recomendar la venta por Subasta Pública del predio por ser el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado (...).*” (fojas 08).

5. Que, mediante el Informe N° 29-2016/SBN-GPE-SDDI del 12 de agosto de 2016, se remitió al despacho de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos “el predio” (fojas 01).

6. Que, mediante Memorándum N° 108-2016/SBN del 16 de agosto de 2016, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de cuatro (4) predios propuestos, entre ellos “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 661-2016/SBNSDDI (fojas 31).

7. Que, es preciso señalar que la identificación y evaluación de “el predio”, se efectuaron de conformidad con la Directiva N° 004-2013/SBN que regulaba los “Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, vigente en dicha oportunidad.

8. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el tercer considerando de la presente Resolución, “la Directiva N° 001-2016/SBN” entró en vigencia el 07 de julio de 2016, la misma que establece en su Única Disposición Transitoria que ésta incluso rige en los procedimientos administrativos en trámite, razón por la cual corresponde proseguir con la aprobación de la venta por subasta pública de “el predio” y convocatoria, conforme a la vigente Directiva.

9. Que, mediante Memorando N° 2448-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2016, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, el requerimiento del servicio de tasación comercial de “el predio”; adjuntándose para dicho fin, los términos de referencia para el proceso de selección de la empresa tasadora (fojas 42).





RESOLUCIÓN N° 158-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Carta N° S/N presentada el 03 de octubre de 2016 (S.I. N° 26896-2016), PERITOS TASADORES RIOS INGENIEROS S.R.L. remite el Informe de Valuación de "el predio" del 22 de setiembre de 2016, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 202 022,46 (doscientos dos mil veintidós con 46/100 Dólares Americanos) (fojas 55).

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 1610-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio", adjuntándose el respectivo Formato de Valuación Comercial N° 00063-2016/SBN-DGPE-SDDI de Terreno Rustico en Zona de Expansión Urbana e Islas Rusticas, por corresponder (fojas 88).

12. 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, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, partida registral, ficha técnica, tasación y certificado de zonificación de "el predio" (03, 04, 05, 07, 53 y 101).

13. Que, respecto a la titularidad de "el predio" según la partida N° 2111118 (asiento C1) de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, la SBN asumió la titularidad en mérito a la Resolución N° 281-2009/SBN-GO-JAR del 26 de noviembre de 2009 de conformidad con lo prescrito para entonces por art. 74¹ del D.S N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

14. Que mediante Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, se deja sin efecto el supuesto excepcional señalado en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, conforme a la exposición de motivos² (...) "la asunción de titularidad de dominio por parte de la SBN de los predios de titularidad del Estado constituía una medida de protección de los embargos judiciales sobre predios que estaban en proceso de venta; sin embargo, tal medida no tuvo la efectividad deseada, por lo que se modificó el Art 74 del Reglamento excluyendo la figura de la asunción de titularidad en los tramites de venta (...).

¹ "Artículo 74 De las modalidades de la compra venta.

Los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta sólo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

Para tal efecto, de manera excepcional, la SBN podrá asumir la titularidad de dominio de los mismos, siempre y cuando sean del Estado, no hayan sido donados por particulares para fines específicos y se encuentren bajo su administración directa.

La Resolución de asunción de titularidad que expida la SBN da mérito suficiente para la inscripción del predio a su nombre en el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos".

² <http://spij.minjus.gob.pe/Graficos/Peru/2012/junio/03/EXP-DS-013-2012-VIVIENDA.pdf>

15. Que, mediante Resolución N° 142-2017/SBN-DGPE-SDAPE³ del 28 de febrero de 2017 la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispone la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales entre otros de “el predio”, la SDAPE, en dicha resolución deja constancia de lo siguiente: (...) *teniendo en cuenta que los predios asumidos en titularidad por esta Superintendencia tuvieron fines meramente operativos y siendo que a la fecha la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario encargada de los procedimientos de actos de disposición cuenta con marco normativo suficiente que permite impulsar el procedimiento de venta y/o subasta pública, sin necesidad que previamente se asuma la titularidad a favor de la SBN; no existe razón de ser que los predios descritos en los anexos 1, 2 y 3 de la presente resolución continúen a nombre de la SBN (...)* (fojas 112).

16. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 187-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 (fojas 119), el cual señala lo siguiente:

16.1 “El predio” cuenta con un área de 7 000,82 m², es de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la Partida N° 21111188 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral Cañete y anotado con Código Único SINABIP – CUS N° 51706 (SINABIP N° 17027 - Libro: Lima – Tipo: Estatal), conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 273-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017 (fojas 116).

16.2 “El predio” no se superpone con derechos mineros titulados vigentes o en trámite, información que ha sido confirmada con el oficio N° 523-2016-INGEMMET/SG del 05 de julio de 2016 (S.I N° 17741-2016), mediante el cual el Instituto Geológico Minero y Metalurgico – INGEMMET remite el Informe N° 405-2016-INGEMMET-DC/UCM del 01 de julio de 2016, en el mismo describe que sobre “el predio”, no existen derechos mineros, de acuerdo al Catastro Minero a la fecha del informe y a la información de áreas restringidas a la actividad minera proporcionada por las entidades que la administran (fojas 36).

16.3 “El predio” no se superpone con zonas arqueológicas, esta información se sustenta con el oficio N° 966-2016/ DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 13 de julio de 2016 (S.I N° 18833-2016), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal - DSFL del Ministerio de Cultura; en el mismo, se indica que “el predio”, no se superpone con ningún Monumento Arqueológico Prehispánico (fojas 40).

16.4 “El predio”, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 273-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017, no estaría afectado por 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, proyectos de centrales de energía, red de media tensión, subestaciones de transmisión AT/MT, subestaciones de distribución MT/BT (fojas 116).



³ Dicha resolución se encuentra en proceso de inscripción en la SUNARP.



RESOLUCIÓN N° 158-2017/SBN-DGPE-SDDI

16.5 "El predio", no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 273-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017 (fojas 116).

16.6 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 139-2016-SGPCUC-GODUR-MPC del 28 de junio de 2016, emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete, a "el predio" le corresponde la zonificación U.U.T (Uso Urbano Turística); sin embargo, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 273-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017, habiendo revisado la información gráfica que obra en la página web de la Municipalidad Distrital de Asia, se visualiza en el Plano de Zonificación Urbana Propuesta, correspondiente al esquema de Ordenamiento Urbano 2016-2020 que "el predio" se ubicaría en zona calificada como zona de Reglamentación Especial ZRE. Se concluye del informe de Brigada N° 273-2017/SBN-DGPE-SDDI que "el predio" se ubica en zona de Uso Urbano Turístico (U.U.T) (fojas 101).

16.7 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 02 de marzo de 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N° 53-2017/SBN-DGPE-SDDI, "el predio" *es de naturaleza eriza, de forma irregular, ribereño al mar, de topografía ligeramente moderada en la zona oeste, con pendiente ascendente de oeste a este, posee un suelo arenoso y afloramiento rocoso en la zona este, encontrándose libre de ocupación y de edificaciones, no desarrollándose en su interior actividad alguna, sin embargo se observó que hacia el este a una distancia aproximada de 18 metros un reservorio de agua, asimismo se aprecia en el suelo la existencia de rastros que en algún momento discurrió agua por el predio que provenía del citado reservorio, además hacia el este se ubica una escalera que conduce de la habilitación denominada club quebrada del mar hacia la vereda ubicada en el sur colindante al club los farallones. El predio no cuenta con servicios como energía eléctrica, red de agua y alcantarillado, pistas y veredas, sin embargo en la zona sureste, se ubica la habilitación club quebrada del mar y el club los farallones, que cuentan con todos los servicios básicos, debiéndose precisar, que las habilitaciones ubicadas en el entorno inmediato son condominios cerrados de uso exclusivo en temporada de verano, que alberga viviendas de playa. se accede al predio a través de la calle s/n ubicada entre el club los farallones y el condominio arena y campo, continuando por un sendero peatonal paralela a la playa siguiendo la dirección norte" (fojas 115).*

16.8 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 273-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2017, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que "el predio" se encuentra relacionado con la Solicitud de Ingreso



N° 09400-2011, 07302-2011, 16761-2013, 07310-2013, sobre compraventa por subasta pública, procedimientos que a la fecha se encuentran concluidos.

16.9 Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 744-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2017, no existen pedidos pendientes, ni en trámite respecto de “el predio” (fojas 111).

16.10 Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 203-2017/SBN-PP del 17 de febrero de 2017, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 108).

17. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el predio” es de libre disponibilidad, cumpliéndose con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento”, que señala: *“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 (...); por tanto, es factible su venta mediante subasta pública.*



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 y la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN;

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
Sub Lote 2 de la Parcela 1, ubicado en la ladera Sur Oeste del Cerro Caleta colindante al antiguo camino Chocalla-Bujama	Distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima.	Estado Peruano – SBN CUS N° 51706 (Registro SINABIP N° 17027-Lima)	Partida N° 21111188 O.R. Lima	7 000,82	US\$ 202,022.46

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.8.9



ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES