

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 613-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 23 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 027-2016/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio denominado Parcela N° 01 de 92 097,25 m², ubicado en la zona Playa Wakama, ubicado a la altura del km 168.00+500 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 21216696 de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Código Único SINABIP N° 96082, 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 32°, 33° y 75° 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 del predio matriz¹ del cual formaba parte "el predio", en adelante "el predio matriz", se concluyó que "(...) *Del resultado de la evaluación económica, expuesto en un marco de valor comercial referencial, resulta positivo, asimismo, del análisis realizado en un enfoque social también resulta positivo. 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, se recomienda la venta del predio por subasta pública, sugiriendo previamente la parcelación del terreno para que tenga mejores oportunidades de venta*" (fojas 27).

5. Que, mediante el Informe N° 31-2015/SBN-GPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos "el predio matriz", para la obtención de su conformidad, haciendo referencia a la recomendación de parcelación y adjuntando el plano respectivo (fojas 1).

6. Que, mediante Memorandum N° 150-2015/SBN del 24 de diciembre de 2015, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de diez (10) predios propuestos, entre ellos "el predio matriz", procediéndose a aperturar el Expediente N° 027-2016/SBNSDDI correspondiente a "el predio" (fojas 42).

7. Que, mediante Memorando N° 49-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero 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 43).

8. Que, mediante Carta N° 021-2016-GG-MDS presentado el 27 de enero de 2016 (S.I. N° 01930-2016), MDS Consultores Asociados S.A.C remite el Informe de Valuación de "el predio" del 25 de enero de 2016, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 448.000,00 (Cuatrocientos Cuarenta y Ocho Mil con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 59).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 123-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2016, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio", adjuntándose el respectivo Formato de Resumen de Valuación Comercial (fojas 75).

10. Que, de acuerdo a la recomendación y propuesta de parcelación que se hace referencia en el cuarto y quinto considerando de la presente Resolución, se procedió a solicitar la independización de "el predio", la misma que fue inscrita el 19 de abril de 2016, en la Partida N° 21216696 de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 83).

11. Que, es preciso señalar que la identificación de "el predio", obtención de la conformidad del Superintendente para su venta mediante subasta pública, así como la conformidad del procedimiento utilizado en la tasación comercial del mismo, se ha desarrollado 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.

¹ El cual se encontraba inscrito en la Partida N° 21211615 de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con Código Único SINABIP N° 81945.



RESOLUCIÓN N° 613-2016/SBN-DGPE-SDDI

12. 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.



13. 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, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, certificado de zonificación y vías, tasación, partida registral y ficha técnica “el predio” (fojas 54, 55, 58, 60, 83 y 88).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 0722-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2016 (fojas 91), el cual señala lo siguiente:



14.1 “El predio” cuenta con un área de 92 097,25 m², se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 21216696 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX, Sede de Lima, Oficina Registral Cañete y anotado con Código Único SINABIP – CUS N° 96082 (SINABIP N° 24199-Lima), conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1345-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2016.



14.2 “El predio” se superpone con dos concesiones mineras: **i)** QUANTUM 08 (en 82 411,67 m² que representa el 89.48%), con Código 010108615, cuyo estado es Derecho Minero en trámite D.L. 708; y, **ii)** Q18 (en 9 685,58 m² que representa el 10.52%) con Código 010359414, cuyo estado es Derecho Minero Titulado D.L. 708, conforme se advierte de la información gráfica remitida por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, mediante el Oficio N° 526-2015-INGEMMET/SG presentado el 20 de octubre de 2015 (S.I. N° 24547-2015) y del Informe de Brigada N° 1345-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2016.

14.3 “El predio” no se superpone con zonas arqueológicas, según lo comunicado por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, con el Oficio N° 1471-2015/DSFL/DGPA/MC presentado el 28 de setiembre de 2015 (S.I. N° 22729-2015); y, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1345-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2016.

14.4 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1345-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2016.

14.5 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 013-2016-SGPCUC-GODUR-MPC, emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete, el 18 de enero de 2016, a “el predio” le corresponde la zonificación ZTE (Zona de Tratamiento Estratégico) que contempla a *“todas las áreas que constituyen un recurso de importancia trascendental para el desarrollo que garanticen y favorezcan el crecimiento económico y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, mediante el aprovechamiento más racional, sustentable y sostenible de los recursos naturales y la actuación decidida y concertada de los diferentes agentes socioeconómicos, integrados en una alianza estratégica cuyo objetivo común es el desarrollo integral de la provincia”*.



14.6 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 20 de septiembre de 2016, según se advierte de la Ficha Técnica N° 258-2016/SBN-DGPE-SDDI y del Informe de Brigada N° 1345-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2016, “el predio” se encuentra desocupado, es de naturaleza eriaza, de forma irregular con dos plataformas con una pendiente moderada equivalente al 30% y un talud; en la superficie se advierte un tipo de suelo arenoso y con la presencia de grava en su mayor extensión dentro de la zona alta e intermedia del predio; su acceso es a través de la vía asfaltada de la carretera Panamericana Sur altura del km 179, luego a través de un camino afirmado de 6 km aproximadamente que corre paralelo al mar y a los pies de los cerros hasta llegar a la altura del primer vértice; cabe indicar que el camino afirmado se encuentra restringido por una tranquera custodiada por terceros, además se necesitará habilitar un ingreso, considerando que el desnivel entre el piso del camino afirmado y el nivel del piso del predio es de una altura aproximada de 8.00 metros lineales.



14.7 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1345-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2016, 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° 20731-2010, sobre compraventa por subasta pública de un área de mayor extensión, pedido que fue declarado improcedente, encontrándose a la fecha archivado.

14.8 Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 2709-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de septiembre de 2016, no existen pedidos pendientes, ni en trámite, ni se ha emitido ningún acto de administración respecto de “el predio”.



14.9 Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 1211-2016/SBN-PP del 23 de septiembre de 2016, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno.

15. 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.*

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 613-2016/SBN-DGPE-SDDI

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
Parcela N° 1 - Zona Playa Wakama, ubicado a la altura del km 168.00+500 de la carretera Panamericana Sur	Distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y departamento de Lima	Estado Peruano - SBN CUS N° 96082 (Registro SINABIP N° 24199-Lima)	Partida N° 21216696 O.R. Cañete	92 097,25	US\$ 448.000,00



Regístrese y Comuníquese.-

POI 5.2.7.11



ABOG. Carlos Restegui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES