



**RESOLUCIÓN N° 0188-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de marzo de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 515-2016/SBN-SDDI, mediante el cual se tramita el procedimiento de **VENTA DIRECTA** a favor de **HETIR S.A.C.** representado por su Gerente General **PATRICIA Y. RIVERO RIOS** respecto del predio de 66 847,60 m<sup>2</sup>, denominado "Parcela C – Zona 02 –Predio denominado Pampa Tres Cruces, ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en favor del Estado en la Partida N° 21224412 del Registro de Predios de Cañete de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 101441, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" establece que en tanto no concluya el proceso de transferencia de funciones a los Gobiernos Regionales para la administración y disposición de los predios estatales conforme a la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales continuará ejerciendo dichas funciones conforme a la normatividad vigente.

3. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos



relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por “el Reglamento”, en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la venta directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que “los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa”.

5. Que, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77° de “el Reglamento”; razón por la cual, la venta directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, mediante escrito presentado el 22 de junio y 7 de julio de 2016 (S.I. N° 16512-2016 y N° 17853-2016) el señor **CESAR JUAN ALBERTO CUGLIEVAN LANDAZURI** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en mérito del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero geólogo Fernando Manta Carrillo (fojas 5); **2)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero geólogo Fernando Manta Carrillo (fojas 8); **3)** copia certificada del Acta de Formación de Títulos Supletorios del 20 de febrero de 2003 otorgada ante la Notaria Cáceres Enriquez (fojas 77); **4)** copia legalizada de la Constancia de Posesión emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Cañete del 26 de noviembre de 2002 (fojas 91); **5)** copia legalizada del Certificado de Zonificación N° 038-2015-SGOP-ODUR-MPC del 29 de diciembre de 2015 (fojas 99); **6)** copia certificada de la Resolución Directoral N° 0849-2015 del 12 de noviembre de 2015 emitido por el Director General de Capitanías y Guardacostas (fojas 109); **7)** copia legalizada de la Declaración del Impuesto Predial (HR y PU) y recibo de pagos de los años 2005, (fojas 146).

7. Que, a través del Informe de Brigada N° 1022-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2016 (fojas 177) se procedió a evaluar la documentación técnica remitida, concluyéndose lo siguiente:

“(…)

4.1 De la evaluación técnica efectuada de “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de coordenadas indicadas en el plano Perimétrico (lamina-01)) en la Base Gráfica Única SBN, (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que “el predio” se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión (área reamente de 10 440 019,93 m<sup>2</sup>) denominado **Pampa Tres Cruces-Zona 02**, inscrito a favor del **Estado-Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN** en la partida N° **21021538** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, independizado de la partida Matriz N° 02572589 en virtud de la Resolución N° 088-2002/SBN-GO-JAR de fecha 29.05.2002, signado con Registro SINABIP N° 13395 del Libro de Lima y el Registro CUS N° **37649**. Asimismo, se advierte que el predio inscrito en esta partida ha sufrido varias independizaciones vía regularización respecto a los cuales se han determinado superposiciones parciales y totales, cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP, **existen tres (03) procesos judiciales**, dos (02) de ellos aún no concluidos, por material Legal de Prescripción Adquisitiva contra la SBN, siendo la empresa SIERRA ALTA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA E.I.R.L y LATIN AMERICAN INTERNATIONAL MANAGENTY SAC los demandantes.
- Asimismo, cabe indicar que de la totalidad de su área “el predio”, también se superpone con 2 473,17 m<sup>2</sup> (3.70%) dentro del ámbito denominado **Lote 1**, inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° **21009497** del registro de predios de la Oficina Registral de Cañete, con un área de 24 761,23 m<sup>2</sup> como producto de la subdivisión efectuada mediante Oficio N° 8791-2002/SBN-GO-JAD del 11.12.2002, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 8267 de libro de Lima y CUS N° **32720**. Cabe indicar que antes de la subdivisión el predio de esta partida fue adquirida por inmatriculación en favor del Estado a mérito a lo dispuesto en la Resolución N° 327-2001/SBN del 24.09.2001. Asimismo, revisado el aplicativo SINABIP, existe un proceso Judicial concluido, el mismo que se indica en el asiento D00001 de esta partida.
- 4.2 Asimismo, cabe indicar que en el Asiento D0004 de la partida N° 21021538 se encuentra la Anotación de Correlación de Servidumbre – Predio Sirviente, en la cual se anota la afectación de SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO Y TRANSITO, para custodia y conservación y reparación de las instalaciones de la Línea de Media Tensión en favor de la concesión definitiva para desarrollar actividades de energía eléctrica inscrito en la P.E N° 49088403 del registro de concesiones para explotar Servicios Públicos de la cual es titular LUZ DEL SUR S.A.A con un área de 38 756,96 m<sup>2</sup>, afectando “el predio” en un área de 2 692,24 m<sup>2</sup> que representa el 4.03 % del área total solicitada de “el predio”).
- 4.3 Comparado “el predio” en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET), éste se superpone sobre los derechos mineros de la siguiente manera:
  - Parcialmente con 24 996,23 m<sup>2</sup> (que representa el 37,60% del área total solicitada) con la concesión Minera denominada ATLANTIDA, en trámite vigente, signado con código N° 010133816, para sustancia Metálica.



RESOLUCIÓN N° 0188-2017/SBN-DGPE-SDDI

- Parcialmente con 12 794,11 m<sup>2</sup> (19,24 %) con la concesión minera denominada OFICINA DE BENEFICIO ANEXO TERCERO, en trámite vigente signado con código N° DR0000003, para sustancia no Metálica.
- El área restante de 28 697,26 m<sup>2</sup> (43,16%) con las áreas superpuestas de las concesiones Mineras ATLANTIDA y OFICINA DE BENEFICIO ANEXO TERCERO, ambos en estado de trámite vigente.

4.4 Asimismo, a fin de verificar si la información antes señalada concuerda con la información contenida en el Plano N° PPCP-LS-02\_San\_Antonio elaborado por la Subdirección de Supervisión (P:\ SDS\ SUPERVISIÓN DE PLAYAS \6.-LIMA\OBJETIVO ESPECIFICO N° 1\_2013\ PROVINCIAS\ CAÑETE\ ENTREGABLE N° 2), donde se encuentran identificadas referencialmente la línea de alta marea, la zona de playa y la zona de dominio restringido en el área de interés, como producto de la verificación en campo, y que insertado el polígono de "el predio" se verifica que éste **se encuentra fuera de la zona de dominio restringido**, en tanto se observa que existe un cerro rocoso de pendiente elevada que forma parte de "el predio" que rompería la continuidad geográfica de la zona de dominio restringido, por lo que se infiere que si concuerda, tal como se observa en la fotografía a tomada en fecha 14.05.2013 y la imagen del Street View de marzo de 2013.

4.5 "El administrado" indica que solicita la adjudicación en venta directa, de "el predio", invocando la causal d) del Art. 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-Vivienda y sus modificatorias, y que Del acta de constatación de daños y perjuicios del 25.07.1999, se desprende, que sobre "el predio" se constató la destrucción de palos y cortes de alambres en unos cuarenta metros no existiendo palos, quedando regados los alambres que fueron cortados cerco de palos con alambres en el terreno de propiedad del Sr. Alberto Cuglievan Landázuri y Constructora Sandom S.A que correspondía a la delimitación en el trazo de la trocha carrozable existente que sirve de ingreso a la playa El Gato la que por voluntad propia de los señores Cuglievan y constructora Sandom S.A va a serla utilizable a fin de evitar el paso por los terrenos de su propiedad, además se encontró cinco muerter construidos de ladrillo pintado en blanco de los cuales dos están destruidos.

4.6 De los documentos posesorios, adjuntados en el presente expediente, se revisó la Diligencia de Inspección Judicial de Constatación del 14.12.2002, señala que el inmueble a inspeccionar es el denominado "casa de Fuerza" construido de material noble de **cuatro pisos de altura** pintado de color blanco con un área de 429,96 m<sup>2</sup> destinado a vivienda del recurrente y que cuenta con servicios higiénicos completos, con escaleras circulares que conectan a los mezanines interiores, existen áreas circundantes sembrados de plantas ornamentales, se aprecia una cancha de vóley y tenis, **también se aprecia que se ha levantado un cerco perimetral de palos para demarcar y señalar los linderos del terreno adyacente y circundante que está en calidad provisional**, sin embargo no es posible desvirtuar dicha información en tanto que no se cuenta con información ni las imágenes de dicho año, además de ello de la constancia de Posesión emitida el 26.11.2002, fecha anterior a dicha diligencia, la Municipalidad del distrito de san Antonio-cañete, señaló que "el administrado", está en, posesión de un área de 63 074,94 m<sup>2</sup>, dentro del cual se encuentra una construcción de material noble de **tres pisos de altura**, más no señala la si éste se encuentra delimitado perimétricamente en su totalidad, ni el uso al cual se está destinado "el predio".

4.7 Revisado la Ficha Técnica N° 1545-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30.10.2015, elaborado por la Subdirección de Supervisión, como producto de la inspección realizada el 30.10.2015 en atención a la denuncia de sobre una presunta invasión en el Km. 79.50 de la Carretera panamericana sur, donde existe un desvío a través de una carretera afirmada con dirección a la playa la Virgen, no se constató ocupaciones indebidas reciente en el kilómetro indicado, asimismo, señala que en el recorrido se aprecia una caseta de bomba (construcción antigua) de la empresa cementos Lima, plantaciones arbustivas y palos de bambú que no tienen continuidad física. Dicha posesión formaría parte del área solicitada por el Sr. Cesar Juan Alberto Cuglievan Landázuri.

4.8 Asimismo, el administrado presentó las declaraciones Juradas de los años 1999 al 2016 como sustento de la posesión sobre el predio y documentos de título supletorio, constancia de posesión, información que será revisado por el responsable legal a fin de determinar la posesión del administrado sobre "el predio" si viene ejerciendo la custodia, protección y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

4.9 Por último, consultado con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por áreas naturales protegidas, restos arqueológicos, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

(...)"

8. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica a "el predio" el 12 de agosto de 2016 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0240-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2016 (fojas 222) en el que se constató lo siguiente:

“(...)

-LA PRESENTE FICHA SE ELABORÓ EN BASE A AL INFORMACIÓN RECOPIADA EN LA INSPECCIÓN TÉCNICA REALIZADA EL 12/08/2016. EL PREDIO SOLICITADO POR EL ADMINISTRADO Y QUE FUE INSPECCIONADO DE 66 847.60 M2, SE ENCUENTRA EN ÁMBITO DE DOS PREDIOS DEL ESTADO: 64 374.43 M2 EN CUS 37646 Y SUPERPUESTO CON EL ÁREA DE 2 47317 M2 EN CUS 32720.

-EL INGRESO AL PREDIO SE DA POR LA CARRETERA PANAMERICANA, ALTURA DEL KM79, MANO DERECHA POR UN TROCHA LA CUAL LLEVA AL INGRESO AL PREDIO, EL CUAL SE ENCUENTRA CUSTODIADO CON UNA TRANQUERA, Y UNA CASETA CON GUARDIANÍA.

-SE DEBE INDICAR QUE SE ENCUENTRA TOTALMENTE CERCADO UN ÁREA DE MAYOR EXTENSIÓN AL PREDIO SOLICITADO; POR LO QUE SE PUEDE INFERIR QUE EL ÁREA DE 66 847.60 M2 SE ENCUENTRA CERCADA, CUSTODIADA POR EL SR CUCLIEVAN LANDAZURI, Y LOS CERCOS EXISTENTES RESTRINGEN EL ACCESO DE TERCEROS AL PREDIO.

-EN RELACIÓN A LOS CERCOS EXISTENTES, SE OBSERVA, QUE PARTE DEL CERCO ESTÁ CONFORMADO POR PALOS DE BAMBÚ O MADERA CON ALAMBRES DE PUAS, POR CERCOS DE ESTRUCTURAS DE PALOS DE BAMBÚ, Y EN EL ÁREA COLINDANTE A LA PLAYA POR UN CERCO NATURAL CONFORMADO POR UN CERRO ROCOSO DE CONSIDERABLE ALTURA, QUE RESTRINGE EL ACCESO A TERCEROS.

-EN EL ÁMBITO DEL PREDIO SE OBSERVARON UNA EDIFICACIÓN DE 3 NIVELES DE CONCRETO ARMADO Y UNA PLATAFORMA DE CONCRETO SOBRE EL CERRO QUE PERTENECIÓ A CEMENTOS LIMA, ASIMISMO CONSTRUCCIONES DE MATERIAL PRECARIO DONDE VIVE EL GUARDIÁN DEL PREDIO EL CUAL MANIFESTÓ TRABAJA PARA EL SR CUCLIEVAN LANDAZURI. ASIMISMO, POSTES DE LUZ CRUZAN EL TERRENO EN EL ÁMBITO DE LA SERVIDUMBRE Y PLANTACIONES.

-ASIMISMO SE VERIFICÓ EL ROMPIMIENTO DE LA CONTINUIDAD GEOGRÁFICA, PRODUCTO DEL CERRO ROCOSO QUE SE ENCUENTRA EN LA PARTE FRONTAL DEL PREDIO. NO SE OBSERVA LA EXISTENCIA DE ACTIVIDAD PETROLERA

“(...)”

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 01271-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2016 (fojas 254) la brigada de instrucción a cargo del procedimiento concluyó que “el administrado” tiene la posesión de “el predio” encontrándose delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente restringiendo el acceso a terceros y además ha cumplido con presentar los documentos que acreditan indubitablemente que viene ejerciendo protección, custodia y la conservación mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010. Cabe señalar que mediante Memorando N° 02793-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2016 se eleva los actuados al Superintendente para su conformidad, dando cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 6.6) de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”)

10. Que, mediante Memorándum N° 127-2016/SBN del 15 de septiembre de 2016 el Superintendente otorga su conformidad al procedimiento de venta directa, tal como lo prescribe el literal n) del artículo 11° del ROF de la SBN, y el numeral 6.6) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

11. Que, mediante Memorando N° 02750-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2016 (fojas 253) ampliado con Memorado N° 02727-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2016 se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia (en adelante la “PP”) informe si sobre la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete con CUS N° 37649 (en adelante “la partida matriz”) y el predio inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° 21009497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete con CUS N° 32720 recaen algún proceso judicial.

12. Que, mediante Oficio N° 02097-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2016 se comunicó a “el administrado” lo siguiente:

“(...)

En tal sentido, con la finalidad de proseguir con el procedimiento se debe realizar la independización de “el predio” debido a que este forma parte de un área de mayor extensión; en ese sentido, con la finalidad de proceder con dicho trámite se ha solicitado al Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete el Certificado de Búsqueda Catastral de “el predio” dicho documento es necesario debido a que se ha verificado de la evaluación a la documentación técnica remitida estaría superpuesto con un área de 2 473,17 m<sup>2</sup> (aproximadamente 3.70%) dentro del ámbito del predio inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° 21009497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete con Registro SINABIP N° 8267 de Libro de Lima y CUS N° 32720, dicho predio es producto de la inmatriculación aprobada con Resolución N° 327-2001/SBN del 24 de septiembre de 2001.

No obstante a lo señalado, también de la evaluación a la documentación remitida también se verificó lo siguiente:

a) **Procesos judiciales:**

Mediante Memorando N° 1138-2016/SBN-PP del 12 de septiembre de 2016 la Procuraduría Pública de esta Superintendencia señala que sobre “el predio” (el cual forma parte de un área de mayor extensión) recaen los siguientes procesos judiciales:

- 1) Expediente N° 108-2013  
Demandante: Sierralta Constructora Inmobiliaria



RESOLUCIÓN N° 0188-2017/SBN-DGPE-SDDI

Demandando: la SBN  
Juzgado: Sala Civil de Cañete  
Materia: Prescripción adquisitiva

- 2) Expediente N° 132-2015-CI  
Demandante: Latin American Internacional  
Demandando: la SBN  
Juzgado: Sala Civil de Cañete  
Materia: Prescripción adquisitiva



b) **Cargas y gravámenes:**

De la revisión de la partida registral correspondiente a "el predio" se visualizan las siguientes cargas y gravámenes:

**Asiento D1): Traslado del asiento 8 fojas 447 del tomo 18 del Registro de Predios:** sobre el terreno de esta partida se ha implantado a favor de la Compañía de Cemento Chilca Sociedad Anónima inscrita en el Registro de Mercantil de Lima, a fojas cuatrocientos nueve del Tomo ciento treinta y dos de sociedades, las servidumbres gratuitas de instalación de tuberías de agua, reservorio, subestación de bombas, línea de fuerza para el hacinamiento de las bombas y red telefónica que están destinadas a la racional utilización de las concesiones mineras otorgadas a favor de la citada Compañía de Cemento Chilca Sociedad Anónima, de conformidad con la Resolución Directoral N° 61 del 25 de febrero de 1953. Tal como consta en la escritura pública del 9 de enero del año en curso otorgada por el Director de Minería, Jorge Loayza Gutierrez, en rebeldía de la Sociedad Agrícola Tres Cruces, ante el Notario Javier Correa Elías.

- **Asiento D2): Traslado del asiento 9 fojas 447 del tomo 18 del Registro de Predios:** sobre el terreno inscrito en ésta partida se ha implantado a favor de la Compañía de Cemento Chilca, Sociedad Anónima inscrita en el Registro Mercantil de Lima a fojas cuatrocientos y nueve del tomo ciento treinta y dos de sociedades, la servidumbre de uso, para la instalación de la línea de fuerza eléctrica de la planta generadora de la Hacienda de Beneficio destinada a la racional utilización de las concesiones mineras otorgadas a favor de la citada Compañía por dicha servidumbre, ha sido consignada la suma de cinco mil setecientos oro, de conformidad con la Resolución Directoral del 1 de febrero de 1954. Tal como consta en la Escritura Pública del catorce de octubre de 1954 otorgada por el Director de Minería Jorge Loayza Gutierrez, en rebeldía de la Sociedad Agrícola Tres Cruces ante el Notario Javier Correa Elías.

- **Asiento D00004: Anotación de Correlación de Servidumbre – Predio Sirviente:** Mediante Resolución Ministerial N° 566-2007-MDM/DM del 13 de diciembre de 2007 expedida por el Ministerio de Energía y Minas ha sido afectado conjuntamente con otros con **servidumbre de electroducto y tránsito** para custodia, conservación y reparación de las instalaciones de la línea de media tensión en favor de la concesión definitiva para desarrollar actividades de energía eléctrica (inscrita en la partida 49088403 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de Lima) la cual es titular Luz del Sur S.A.A.

Se ha corroborado que dicha servidumbre recae sobre parte de "el predio" "(área de 2 692,24 m<sup>2</sup> que representa el 4.03 % del área total solicitada)."

**Concesiones mineras:**

Comparado las coordenadas correspondientes a "el predio" en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero del INGEMMET), éste se superpone con los siguientes derechos mineros:

- Parcialmente con un área de 24 996,23 m<sup>2</sup> (que representa el 37,60% del área total solicitada) con la concesión Minera denominada ATLÁNTIDA, en trámite vigente, signado con código N° 010133816, para sustancia Metálica.
- Parcialmente con un área de 12 794,11 m<sup>2</sup> (19,24 %) con la concesión minera denominada OFICINA DE BENEFICIO ANEXO TERCERO, en trámite vigente signado con código N° DR0000003, para sustancia no Metálica.
- El área restante de 28 697,26 m<sup>2</sup> (43,16%) con las áreas superpuestas de las concesiones Mineras ATLÁNTIDA y OFICINA DE BENEFICIO ANEXO TERCERO, ambos en estado de trámite vigente.

En tal sentido, con la finalidad de proseguir con el trámite correspondiente y de conformidad con el artículo 48° de "el Reglamento" deberá manifestar su conformidad de comprar "el predio" con la superposición (de corroborarse esta), los procesos judiciales, las cargas y gravámenes y las concesiones mineras que recaen sobre el mismo teniendo en cuenta que asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos y productos.

(...)"

13. Que, mediante Memorando N° 1138-2016/SBN-PP del 12 de septiembre de 2016 ampliado con el Memorando N° 01208-2016/SBN-PP de 20 de septiembre la "PP" informa

que sobre la partida registral N° 21009497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete con CUS N° 32720 no recae ningún proceso judicial y que sobre “la partida matriz” recae los procesos judiciales descritos en el considerando segundo de la presente Resolución, remitiendo además copia del plano perimétrico y memoria descriptiva correspondiente.

14. Que, mediante escrito presentado el 26 de septiembre de 2016 (S.I. N° 26177-2016) “el administrado” acepta en comprar “el predio” con las condiciones descritas en el considerando décimo segundo de la presente Resolución.

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 01680-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2016 se procedió a evaluar la documentación remitida por “PP” concluyéndose:

(...)

- 4.1 El predio de 66 847,60 m<sup>2</sup>, ha sido independizado de la matriz (partida Registral N° 21021538), a pedido de esta Subdirección, e **inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 21224412** del registro de predios de la Oficina Registral de Cañete. No cuenta con CUS, por lo que se deberá solicitar la actualización del CUS matriz y la generación de un nuevo CUS para “el predio”. Cabe indicar que la partida ha sido inscrita en el distrito de Chilca (por el traslado de la ubicación de la matriz), ubicándose en el distrito de San Antonio.
- 4.2 Ambos Certificado de Búsqueda Catastral confirman la superposición con la Partida N° 21009497 de propiedad del Estado y además señalan que el predio: “(...)se ubica en zona donde no es posible descartar su implicancia con el ámbito inscrito en la Ficha N° 2405, debiendo a que su título archivado N° 873 del 06/08/1907, por su antigüedad no obra en los Registros Públicos, por consiguiente no se encuentran planos inscritos que permitan visualizar gráficamente los linderos perimétricos de la referida ficha (...)”, la Ficha N° 2405, corresponde a la Comunidad Campesina de Chilca.
- 4.3 De las anotaciones de servidumbre, inscritas en la **Partida Registral N° 21224412**, la servidumbre inscrita en el Asiento D0004, se encuentra en ámbito del predio, como indica el Certificado de Búsqueda Catastral, y como fue señalado en el Informe de Brigada N° 1022-2016/SBN-DGPE-SDDI, afectando al predio en un 4,03% del área total.  
En relación a las otras servidumbres trasladadas a la partida registral en mención, se han revisado los títulos archivados correspondientes, se ha podido definir que la servidumbre inscrita en el asiento D0001 no se encuentra en el ámbito del predio materia del procedimiento de venta; en el otro caso, en relación a la servidumbre inscrita en el asiento D0002, se refiere a la instalación de una línea de transmisión de fuerza que conecta a la planta eléctrica situada en la playa anexa al Cerro la Virgen con la planta de beneficio de Cemento Chilca, por lo que no se descarta que se afecte al predio, situación que no es posible definir por la imprecisión de los planos. No obstante a ello, en la inspección realizada no se observó instalaciones superficiales referidas que correspondan a las mencionadas servidumbres, verificándose únicamente el cerco y una edificación correspondiente a una ex casa de fuerza de la empresa Cementos Lima que no se encuentra en funcionamiento y que ha sido adquirida por el administrado. Por otro lado corresponde indicar que el administrado ha aceptado adquirir el predio con las servidumbres inscritas.
- 4.5 **No obstante a que en el asiento D0003 se inscribe el traslado de la anotación de demanda inscrita en el Asiento D0003 de la Partida N° 21021538, referida a la prescripción adquisitiva seguida por Sierra Alta Constructora Inmobiliaria EIRL; de la información remitida por Procuraduría Pública de la SBN, respecto a los expedientes N° 108-2013 (demandante Sierralta Constructora Inmobiliaria) y N° 132-2015-CI (Demandante: Latin America Internacional), se ha procedido a digitalizar la información remitida, observándose que los polígonos generados, que corresponde a dichos procesos judiciales, no recaen en ámbito del predio materia de venta.**

(...)

16. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando decimo quince de la presente Resolución, con Oficio N° 0119-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2017 (hojas 438) se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante la “SUNARP”) el levantamiento de carga y gravamen anotada en el asiento D00003 de la partida registral N° 21224412 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, quedando anotada en el asiento E00002.

17. Que, revisada la partida registral, el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), y habiéndose realizado el análisis técnico y la inspección ocular, se advirtió que “el predio” es de dominio privado del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y son de libre disponibilidad.

18. Que, el literal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, dispone lo siguiente:

*“Artículo 77.- De las causales para la venta directa*

*Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:*

(...)

*d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una*



**RESOLUCIÓN N° 0188-2017/SBN-DGPE-SDDI**

*antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.*

19. Que, la referida causal de venta directa se encuentra compuesta por la suma de dos elementos: **1)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2005 y **2)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión.

20. Que, a través de la: **a)** copia certificada del Acta de Formación de Títulos Supletorios otorgada a favor de “el administrado” el 3 de febrero de 2003 por el Notario Ernesto Cáceres Enriquez (fojas 77); **b)** copia legalizada de la Constancia de Posesión del 26 de noviembre de 2002 emitida por la Municipalidad Distrital San Antonio de Cañete (fojas 92); **c)** copia legalizada de la declaración jurada del Impuesto Predial HR, PU y PR del año 2004 con fecha de cancelación 15 de julio de 2004 (fojas 149, 150 y 151); **d)** copia legalizada de la declaración jurada del Impuesto Predial HR, PU y PR del año 2003 con fecha de cancelación 23 de octubre de 2003 (fojas 152, 153 y 154); **e)** copia legalizada de la declaración jurada del Impuesto Predial HR, PU y PR del año 2002 con fecha de cancelación 23 de octubre de 2003 (fojas 155, 156 y 157); **f)** copia legalizada de la declaración jurada del Impuesto Predial HR, PU y PR del año 2001 con fecha de cancelación 23 de octubre de 2003 (fojas 158, 159 y 160); **g)** copia legalizada de la declaración jurada del Impuesto Predial HR, PU y PR del año 2000 con fecha de cancelación 23 de octubre de 2003 (fojas 161, 162 y 163); **h)** copia legalizada de la declaración jurada del Impuesto Predial HR, PU y PR del año 1999 con fecha de cancelación 23 de octubre de 2003 (fojas 164, 165 y 166); **i)** copia legalizada de la diligencia de Inspección Judicial de Constatación de 14 de mes de diciembre de 2002 (fojas 167 y 168) **j)** copia legalizada de la Constatación de Daños y Perjuicios del 22 de julio de 1999 (fojas 168) “el administrado” ha demostrado que detenta la posesión de “el predio con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidas al 25 de noviembre de 2005 quedando así **el primer elemento acreditado.**

21. Que, de la inspección técnica efectuada el 12 de agosto de 2016 (Ficha Técnica N° 0240-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2016) se corroboró que “el predio” está custodiado con una tranquera y tiene una caseta de guardianía, cercado con palos de bambú y madera con alambres de púa y el área colindante a la playa está cercado de forma natural por un cerro rocoso de considerable altura lo cual restringe el acceso a tercero. En ese sentido, ha quedado acreditado que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restringe el acceso de manera efectiva de terceros; en consecuencia, **el segundo elemento queda acreditado.**

22. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el administrado” realiza efectivamente actividad posesoria en “el predio”, la cual incluye la protección, custodia y conservación, siendo ejercida desde antes del 25 de noviembre de 2005, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restringe el acceso de manera efectiva de terceros, con lo cual se verificó el cumplimiento de la causal prevista en el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento”.

23. Que, mediante Oficio N° 001-2017-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 2 de enero de 2017 (S.I. N° 00027-2017) la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, representado por su Directora Carmen Kurowa Horiuchi de Del Río, remite el Informe Técnico de Tasación del 30 de diciembre de 2016 (fojas 369) en el que se determinó el valor comercial de “el predio” siendo el monto de **US\$ 963 391, 88 (novecientos sesenta y tres mil trescientos noventa y uno con 88/100 dólares americanos)**.

24. Que, en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 78 y 78-B de “el Reglamento”, el 13 de enero de 2017 se efectuó la publicación del aviso que publicita el procedimiento de venta directa de “el predio” en la página web de esta Superintendencia (foja 412), el 13 de enero de 2017 en el Diario Oficial El Peruano (foja 399) y en el diario Expreso el 26 de enero de 2017, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio formule su oposición debidamente sustentada, y de que cualquier interesado pudiese presentar su propuesta de compra mejorando el valor de venta adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10% (diez por ciento) de su valor; en ambos casos, dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles de efectuada la última publicación, esto es, el 9 de febrero de 2017.

25. Que, mediante el escrito presentado el 9 de febrero de 2017 **HETIR S.A.C.** representado por su Gerente General **PATRICIA Y. RIVERO RIOS** (en adelante “la Empresa”) (S.I. N° 04038-2017 – foja 420) presentó, dentro del plazo legal, una propuesta de mejora del precio de venta, la cual asciende a la suma de **\$ 1 000 000.00 (un millón con 00/100 dólares americanos)**, adjuntando la Carta Fianza de la Caja Rural de Ahorro y Crédito Raíz S.A.A.

26. Que, mediante Oficio N° 0392-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2017 se trasladó a “el administrado” la propuesta de mejora del precio de venta directa, invitándolo a que iguale o mejore la propuesta.

27. Que, mediante el escrito presentado el 20 de febrero de 2017 (S.I. N° 04995-2017) “el administrado” manifestó que no igualaba ni mejoraba la mejor oferta formulada por **HETIR S.A.C.**

28. Que, en consecuencia, en mérito al artículo 78-B de “el Reglamento”, toda vez que “el administrado” no igualó ni mejoró la mejor oferta, la venta directa debe efectuarse a favor del que mejoró la oferta, es decir, **HETIR S.A.C.**

29. Que, el precio de venta de “el predio”, deberá ser pagado íntegramente por “el administrado” dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Siendo que el precio ha sido establecido en moneda extranjera, el depósito que realice deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

30. Que, en caso desee cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por el 20% del precio de venta, como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, en caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la



**RESOLUCIÓN N° 0188-2017/SBN-DGPE-SDDI**

diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

31. Que, en caso que **HETIR S.A.C.** no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el considerando precedente y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación de “el predio” y su posterior venta por subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

32. Que, estando a lo expuesto, resulta procedente aprobar la venta directa de “el predio” por causal de posesión contemplada en el literal d) del artículo 77° del “Reglamento”, a favor de “el administrado”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0225-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2017.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Aprobar la **VENTA DIRECTA** a favor de **HETIR S.A.C.** representado por su Gerente General **PATRICIA Y. RIVERO RIOS** respecto del predio de 66 847,60 m<sup>2</sup>, denominado “Parcela C –Zona 02 –Predio denominado Pampa Tres Cruces, ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en favor del Estado en la Partida N° 21224412 del Registro de Predios de Cañete de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 101441 al precio de **\$ 1 000 000.00 (un millón con 00/100 dólares americanos)**, suma que deberá ser cancelada por en el plazo de 30 (treinta) días hábiles a partir de la notificación de la presente Resolución.

**Artículo 2°.** Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

**Artículo 3°.** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará la respectiva Escritura Pública de compraventa a favor de **HETIR S.A.C.** una vez cancelado el precio.

**Regístrese y comuníquese.**



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