

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 126-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 4 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 008-2016/SBN-SDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio de 70 219,07 m², ubicado a la altura del km 156 y 157 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 21197584 de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Registro SINABIP 23677-Lima y Código Único SINABIP N° 89799, 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° 004-2013/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° 065-2013/SBN (en adelante “la Directiva”), 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", se concluyó que *"Del resultado de la evaluación económica, expuesto en un marco de valor comercial referencial, resulta "positivo", puesto que permite un beneficio económico directo e inmediato al Estado, asimismo, del análisis social realizado en un enfoque de generación de empleo también resulta positivo, debido a que la habilitación del predio exigirá una demanda laboral que captará a la población de la jurisdicción para emplearse en diversas actividades de servicios y/o en los procesos constructivos"* (fojas 9). Por lo 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", para la obtención de su conformidad (fojas 1).

5. Que, mediante Memorándum N° 150-2015/SBN del 24 de diciembre de 2015, el Superintendente ha dado su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de diez (10) predios propuestos, entre ellos "el predio", conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2) de "la Directiva", concordado con el literal n) del artículo 11° de "el ROF" (fojas 46).

6. Que, en atención a lo expuesto se aperturó el Expediente N° 008-2016/SBN-SDDI que contiene los documentos descritos en el numeral 6.1.9) de "la Directiva", entre otros: plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, partida registral, certificado de zonificación y vías, y la tasación (fojas 5, 6, 7, 61 y 67).

7. Que, mediante Memorando N° 32-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 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 47).

8. Que, mediante Carta N° 020-2016-GG-MDS presentado el 27 de enero de 2016 (S.I. N° 01931-2016), 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\$ 205 000,00 (Doscientos Cinco Mil con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 67).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 119-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2016, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio", adjuntando el Formato de Valuación Comercial de Terreno Eriazo, conforme al Anexo 3 de "la Directiva" (fojas 81).

10. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 143-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016 (fojas 109), el cual señala lo siguiente:

10.1 "El predio" se encuentra anotado en el Registro SINABIP 23677-Lima, con Código Único SINABIP N° 89799 e inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en la Partida N° 21197584 del Registro de Predios de Cañete.




10.2 "El predio" se superpone totalmente con la concesión minera (no metálica) denominada "Quantum 2" con código N° 010384414, la misma que se encuentra vigente (D.M. Titulado D.L. 708), según se advierte del Plano Catastral y listado adjunto, remitido por la Secretaría General del INGEMMET, con el Oficio N° 015-2016-INGEMMET/SG presentado el 21 de enero de 2016 (S.I. N° 01557-2016) y conforme se señala en el Informe de Brigada N° 278-2016/SBN DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016.

10.3 "El predio" no se superpone gráficamente con zonas arqueológicas, según lo señalado en el Informe de Brigada N° 278-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016.



RESOLUCIÓN N°

126-2016/SBN-DGPE-SDDI

-  10.4 “El predio” cuenta con zonificación Z.T.E. – Zona de Tratamiento Estratégico, conforme se advierte del Certificado de Zonificación y Vías N° 012-2016-SGPCUC-GODUR-MPC del 18 de enero de 2016, expedido por la Municipalidad Provincial de Cañete.
- 10.5 De acuerdo a las inspecciones de campo realizadas el 7 de agosto de 2015 y el 17 de febrero de 2016, que se detalla en las Fichas Técnicas N° 279-2015 y 033-2016/SBN-DGPE-SDDI, respectivamente, se verificó que “el predio” no presenta cerco perimétrico, dentro de su ámbito se observó pequeñas edificaciones (viviendas) dispersas construidas con bloques de concreto, sobre plataformas de concreto, y construcción de ladrillo que ocupan un área aproximada de 1 100,00 m² (2% del área total), en la fechas de inspección no se identificó a los ocupantes; asimismo no se observó actividad minera; por otro lado, al predio se accede mediante la carretera Panamericana Sur, altura de los kilómetros 156 y 157, desde donde se toma un desvío de aproximadamente 80 metros hacia el oeste, debiendo cruzar, en dirección al acantilado, una franja de terreno que constituye parcialmente, derecho de vía de la carretera Panamericana Sur y predio cuyo titular registral es el Proyecto Especial Propósitos Múltiples Sur Medio.
-  10.6 Según se señala en el Informe de Brigada N° 278-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, de la revisión del Expediente N° 066-2015/SBN-DGPE-SDDI sobre procedimiento de venta directa, respecto del predio (que a la fecha se encuentra archivado) se advierte el Informe de Estimación de Riesgos N° 01-2015-ORDC/GRL-JTC emitido por el Gobierno Regional de Lima, que concluye que “el predio” presenta riesgo alto para sismo y derrumbe, al no cumplir con las normas de seguridad en Defensa Civil, establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Ley de Gestión de Riesgo de Desastres – GRD N° 29664 y su Reglamento D.S. N° 048-PCM-2011, Directiva N° 016-2006-INDECI/20.2 Normas y Procedimientos para la Programación y Ejecución de la Estimación del Riesgo y demás normas de seguridad aplicables; asimismo, se señalan algunas recomendaciones a seguir, con la finalidad de mitigar los indicados riesgos.
-  10.7 Según los Memorandos N° 199 y 231-2016/SBN-PP del 24 de febrero y 04 de marzo de 2016, respectivamente, Procuraduría Pública informa que respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno.
- 10.8 Del Memorando N° 531-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de marzo de 2016, se advierte que sobre “el predio”, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal no ha otorgado actos de administración.

11. 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° 004-2013/SBN, aprobada por Resolución N° 065-2013/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:

LOTE	DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m²)	PRECIO BASE
8	A la altura del km 156 y 157 de la carretera Panamericana Sur.	Distrito de San Vicente de Cañete, Provincia de Cañete, departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 89799 (Registro SINABIP 23677-Cañete)	Partida N° 21197584 O.R de Cañete	70 219,07 m²	US\$ 205 000,00

Regístrese y Comuníquese.-

POI 5.2.7.11



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