



RESOLUCIÓN N°

127-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 4 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 009-2016/SBN-SDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio de 103 108,29 m², ubicado en el extremo Nor-Este de la Zona 2 de Pampa de Tres Cruces, en la zona conocida por Punta Camero o Carnero, al extremo Sud-Oeste del cerro Calanguillo y al Sur del Balneario de Puerto Viejo, altura del km 71 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 21213591 de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Registro SINABIP 24040-Lima y Código Único SINABIP N° 94076, 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 “(...) El resultado del análisis de rentabilidad 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 realizado en un enfoque social también resulta positivo, toda vez que genera empleo al incorporar la inversión privada en la habilitación de terrenos que están en situación de improductivos; en tal sentido, con el fin de maximizar el rendimiento económico-social del predio y por el riesgo de invasión permanente, es oportuno su venta por subasta pública (...)” (fojas 18). 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 Memorandum 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 38).

6. Que, en atención a lo expuesto se abrió el Expediente N° 009-2016/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 tasación (fojas 5, 6, 7, 74 y 76).

7. Que, en el presente caso, se ha independizado “el predio” de la Partida Matriz N° 21021539 del Registro de Predios de Cañete, anotado con Código Único SINABIP 39530. La referida independización ha sido inscrita el 1 de febrero de 2015, en la Partida N° 21213591 de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

8. Que, mediante Memorando N° 33-2016/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 59).

9. Que, mediante Carta N° 019-2016-GG-MDS presentado el 27 de enero de 2016 (S.I. N° 01932-2016), 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\$ 522 000,00 (Quinientos Ventidos Mil con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 76).

10. Que, mediante Informe de Brigada N° 122-2016/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”, adjuntando el Formato de Valuación Comercial de Terreno Eriazo, conforme al Anexo 3 de “la Directiva” (fojas 90).

11. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 144-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016 (fojas 120), el cual señala lo siguiente:

11.1 “El predio” se encuentra anotado en el Registro SINABIP 24040-Lima, con Código Único SINABIP N° 94076 e inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en la Partida N° 21213591 del Registro de Predios de Cañete.

11.2 Según se advierte en la Partida N° 21213591 del Registro de Predios de Cañete, en el Asiento D00001, obra inscrita 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; y, en el Asiento D00002, obra inscrita una servidumbre de uso para la instalación de la línea de fuerza eléctrica de la planta generadora de la Hacienda Beneficio; estas servidumbres fueron otorgadas por la Dirección de Minería, a favor de la



RESOLUCIÓN N°

127-2016/SBN-DGPE-SDDI



Compañía Cemento Chilca Sociedad Anónima, de conformidad con las Resoluciones Directorales del 25 de febrero de 1953 y 01 de febrero de 1954, respectivamente. Cabe señalar que dichas servidumbres han sido trasladadas de los Asientos 8 y 9, Fojas 447 del Tomo 18 del Registro de Predios de Cañete (continua en la Partida N° 02572589), que corresponde al predio matriz.

- 11.3** “El predio” se superpone parcialmente (71.98 % del área total) con la concesión minera (no metálica) denominada “Acarigua” con código N° 010141313, la misma que se encuentra en trámite, según se advierte del Plano Catastral y listado adjunto, remitido por la Secretaría General del INGEMMET, con el Oficio N° 526-2015-INGEMMET/SG presentado el 20 de octubre de 2015 (S.I. N° 24547-2015) y conforme se señala en el Informe de Brigada N° 279-2016/SBN DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016.
- 11.4** Según el Oficio N° 837-2015-DSFL-DGPA/MC remitido por Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, el 26 de mayo de 2015 (S.I. N° 12353-2015), graficado el área materia de consulta, se realizó la superposición con la base gráfica que disponen, no habiéndose registrado ningún monumento arqueológico prehispánico en el mismo; se señala además que el área en consulta se encuentra en colindancia inmediata al Sitio Arqueológico Cerro La Capilla – Puerto Viejo – Cementerio Puerto Viejo. Asimismo, según lo señalado en Informe de Brigada N° 279-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, “el predio” no se superpone gráficamente con zonas arqueológicas.
- 11.5** “El predio” cuenta con zonificación U.U.T. – Zona de Uso Urbano Turístico, conforme se advierte del Certificado de Zonificación y Vías N° 014-2016-SGPCUC-GODUR-MPC del 18 de enero de 2016, expedido por la Municipalidad Provincial de Cañete.
- 11.6** De acuerdo a la inspección realizada el 2 de setiembre de 2015, que se detalla en la Ficha Técnica N° 310-2015/SBN-DGPE-SDDI, se verificó que el predio presenta suelo arenoso, topografía irregular con presencia de dunas con pendiente variada y de gran altura; dentro del predio se observó la existencia de construcciones de ladrillo abandonadas, asimismo, se pudo apreciar una tranquera de madera que restringe el acceso, ocupación dispersas de viviendas precarias y palos de madera por algunas zonas, estas ocupaciones representan aproximadamente el 1% del total del predio. Posteriormente, el 17 de febrero de 2015, se realizó una nueva inspección al predio, que se detalla en la Ficha Técnica N° 044-2016/SBN-DGPE-SDDI, encontrándose las construcciones de ladrillos, así como la tranquera de madera que restringe el acceso y módulos prefabricados que sirven de alojamiento a las personas que custodian el predio, quienes no permitieron el ingreso, por lo que no se pudo concluir con la inspección.



11.7 Según el Memorando N° 231-2016/SBN-PP del 4 de marzo de 2016, Procuraduría Pública informa que respecto de “el predio” recae parcialmente (0.92% del predio) un proceso judicial sobre Nulidad de Acto Administrativo (Expediente N° 2804-2010), seguido por la SBN contra COFOPRI y otros (7mo Juzgado Transitorio Contencioso Administrativo); se encuentra para resolver el pedido de sustracción de la materia efectuado por la SBN, toda vez que COFOPRI de oficio ha declarado la nulidad de los actos administrativos.

11.8 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.



12. 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
9	Nor-Este de la Zona 2 de Pampa de Tres Cruces, en la zona conocida por Punta Camero o Carnero, al extremo Sud-Oeste del cerro Calanguillo y al Sur del Balneario de Puerto Viejo, altura del km 71 de la carretera Panamericana Sur	Distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 94076 (Registro SINABIP 24040-Lima)	Partida N° 21213591O.R de Cañete	103 108,29 m²	US\$ 522 000,00

Regístrese y Comuníquese.-

POI 5.2.7.11